



# **Stadt Kaufbeuren**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 A**

### **"Afraberg Süd"**

**gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

**für die Flächen Fl.-Nrn. 762 (TF), 762/2 (TF), 2690/2 (TF)  
und 2887 östlich der Hohen Buchleuthe,  
Gemarkung Kaufbeuren, Stadt Kaufbeuren**

### **Teil F)**

## **Begründung mit vorläufigem Umweltbericht**

in der Fassung vom  
23.06.2025

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                     |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass für die Planung .....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Beschreibung des Vorhabengebietes .....</b>                                      | <b>6</b>  |
| 2.1       | Lage und Geltungsbereich .....                                                      | 6         |
| 2.2       | Größe, Eigentumsverhältnisse .....                                                  | 7         |
| 2.3       | Umliegende Strukturen und Nutzungen .....                                           | 7         |
| 2.4       | Topografie und Vegetation .....                                                     | 7         |
| 2.5       | Geologie, Hydrologie und Altlasten.....                                             | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>                                   | <b>10</b> |
| 3.1       | Landesplanung .....                                                                 | 10        |
| 3.2       | Regionalplanung .....                                                               | 11        |
| 3.3       | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....                                   | 12        |
| 3.4       | Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung.....                                | 13        |
| 3.5       | Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz .....                                            | 13        |
| 3.6       | Darstellung im Flächennutzungsplan .....                                            | 13        |
| 3.7       | Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne .....                   | 15        |
| <b>4.</b> | <b>Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b> | <b>16</b> |
| 4.1       | Ziele der Planung.....                                                              | 16        |
| 4.2       | Plankonzept.....                                                                    | 16        |
| 4.3       | Art der baulichen Nutzung.....                                                      | 18        |
| 4.4       | Maß der baulichen Nutzung .....                                                     | 19        |
| 4.5       | Begründung weiterer Festsetzungen .....                                             | 20        |
| 4.5.1     | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....                                       | 20        |
| 4.5.2     | Abstandsflächen .....                                                               | 21        |
| 4.5.3     | Höhenlage, Bezugspunkte .....                                                       | 21        |
| 4.5.4     | Gestaltungsfestsetzungen, Werbeanlagen .....                                        | 22        |
| 4.5.5     | Einfriedungen, Geländegestaltungen.....                                             | 23        |
| 4.5.6     | Stellplätze, Nebenanlagen.....                                                      | 23        |
| 4.6       | Landschaftsplanerisches Konzept .....                                               | 24        |
| 4.7       | Maßnahmen der Klimaanpassung .....                                                  | 25        |
| 4.8       | Verkehr.....                                                                        | 26        |
| 4.8.1     | Motorisierter Individualverkehr.....                                                | 26        |
| 4.8.2     | Ruhender Verkehr.....                                                               | 27        |
| 4.8.3     | Fuß- und Radwegeverbindungen .....                                                  | 27        |
| <b>5.</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>                                                    | <b>28</b> |
| 5.1       | Wasserversorgung.....                                                               | 28        |
| 5.2       | Abwasserentsorgung .....                                                            | 28        |
| 5.2.1     | Schmutzwasser .....                                                                 | 28        |
| 5.2.2     | Niederschlagswasserbeseitigung .....                                                | 29        |
| 5.3       | Energie-, Stromversorgung .....                                                     | 29        |
| 5.4       | Fernmeldeanlagen .....                                                              | 30        |
| 5.5       | Abfallbeseitigung.....                                                              | 30        |

|           |                                                                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b> | <b>Immissionsschutz.....</b>                                                                                                  | <b>31</b> |
| 6.1       | Verkehrslärm .....                                                                                                            | 31        |
| 6.1.1     | Verkehrslärmeinwirkungen auf das Vorhabengebiet .....                                                                         | 31        |
| 6.1.2     | Verkehrslärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft .....                                                                          | 32        |
| 6.2       | Anlagenlärm .....                                                                                                             | 33        |
| <b>7.</b> | <b>Umweltbericht.....</b>                                                                                                     | <b>34</b> |
| 7.1       | Einleitung.....                                                                                                               | 34        |
| 7.1.1     | Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....                                                                         | 34        |
| 7.1.2     | Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung.....                                                                | 34        |
| 7.2       | Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....                                                            | 35        |
| 7.2.1     | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt-<br>zustandes .....                                         | 35        |
| 7.2.2     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch-<br>führung der Planung.....                                 | 35        |
| 7.2.3     | Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des<br>Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....           | 35        |
| 7.3       | Beschreibung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen<br>des Vorhabens.....                                      | 46        |
| 7.3.1     | Baubedingte Auswirkungen.....                                                                                                 | 46        |
| 7.3.2     | Anlagenbedingte Auswirkungen .....                                                                                            | 46        |
| 7.3.3     | Betriebsbedingte Auswirkungen .....                                                                                           | 46        |
| 7.4       | Kumulative Auswirkungen .....                                                                                                 | 47        |
| 7.4.1     | Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen .....                                                                               | 47        |
| 7.4.2     | Kumulationswirkung mit anderen, benachbarten Vorhaben und Plänen .....                                                        | 47        |
| 7.5       | Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei<br>schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind..... | 47        |
| 7.6       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung<br>und zum Ausgleich.....                                       | 48        |
| 7.6.1     | Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....                                                              | 48        |
| 7.6.2     | Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....                                                                            | 49        |
| 7.7       | Artenschutzrechtliche Beurteilung .....                                                                                       | 50        |
| 7.8       | Planungsalternativen.....                                                                                                     | 52        |
| 7.9       | Zusätzliche Angaben.....                                                                                                      | 52        |
| 7.9.1     | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und<br>Kenntnislücken .....                                        | 52        |
| 7.9.2     | Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....                                                            | 53        |
| 7.9.3     | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                                                                                  | 53        |
| <b>8.</b> | <b>Städtebauliche Statistik.....</b>                                                                                          | <b>54</b> |

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil F) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ der Stadt Kaufbeuren in der Fassung vom 23.06.2025 (VORENTWURF).

Entwurfsverfasser: Planungsgemeinschaft  
Arnold Consult AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing  
3+Architekten, Eberlestraße 27a, 86157 Augsburg  
Landschaftsarchitekt Möhrle, Kirchbergstraße 23, 86157 Augsburg

## 1. Anlass für die Planung

Der im südwestlichen Randstadtbereich der Stadt Kaufbeuren gelegene Afraberg wurde über viele Jahrzehnte durch mehrere Brauereien industriell genutzt. Seit Aufgabe dieser Nutzung liegen diese Flächen brach. 2018 veräußerte die damalige Eigentümerin die Flächen an eine Projektentwicklungsgesellschaft, welche zusammen mit der Stadt Kaufbeuren erste Überlegungen zur wohnbaulichen Nachnutzung des Gesamtareals entwickelte. Das betrachtete Areal bestand dabei aus einem nördlichen Teil rund um die Zeppelinhalle sowie einem südlichen Teil rund um die ehemalige Gießerei.

Der Stadtrat stimmte Ende 2018 dem Antrag der Projektentwicklerin zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu und beauftragte die Verwaltung, die Konzeption zusammen mit dem Gestaltungsbeirat weiterzuentwickeln. In mehreren Sitzungen und unter Beteiligung der Bürgerschaft wurde bis zum September 2019 ein Bauungskonzept entwickelt, welches als Grundlage für ein Bauleitplanverfahren dienen sollte. Vorgesehen war dabei eine überwiegende Wohnnutzung.

Nach Veräußerung der südlichen Teilflächen an die heutige Vorhabenträgerin stellte diese im Frühjahr 2024 einen neuen Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung. Dabei sollten die südlichen Flächen um die ehemalige Gießerei aus dem laufenden B-Plan-Verfahren entnommen werden. Das Baurecht für die von diesem Verfahren abgetrennten Flächen (Grundstück Flur-Nr. 2887) zur Realisierung des "audere Kita-Campus Kaufbeuren" sollte über ein Vorhaben- und Erschließungsplan-Verfahren (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) geschaffen werden. Die Zielnutzung der Planung bestand nicht mehr in reiner Wohnbebauung, vielmehr sollten verschiedene Betreuungseinrichtungen für Kinder (Krippen-, Kindergarten- und Hortgruppen, schulvorbereitende Einrichtungen, Gemeinschafts- und Ausbildungsflächen, Wohngruppen etc.) sowie untergeordnet Wohnungen entstehen. Die Stadt Kaufbeuren stimmte dem Antrag zu und fasste den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss.

Das für eine Neuordnung und bauliche Entwicklung vorgesehene Vorhaben-gebiet liegt im südlichen Randstadtbereich der Stadt Kaufbeuren, jedoch lässt sich ein Baurecht insbesondere für die nördlichen und zentralen, inzwischen von Gehölzen, Nebengebäuden und sonstigen Anlagen der ehemaligen Gießerei geräumten Flächen nicht aus § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entwickeln,

in welchem erklärt wird, dass ein Vorhaben im Innenbereich zulässig ist, wenn es sich *...nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt....* Da die Nutzungen und damit auch die Bebauung im Umfeld des Vorhabengebietes sehr unterschiedlich sind, bedarf die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlicher Festsetzungen. Zudem ist die vorgesehene Fläche im vorliegenden Fall zu groß, um als Baulücke angesehen werden zu können.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes, der verkehrlichen Erschließung sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ aufgestellt werden. Im Parallelverfahren wird hierzu auch eine Änderung des wirk-samen Flächennutzungsplanes der Stadt Kaufbeuren erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung auch Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Hohen Buchleuth (Teilfläche aus Fl.Nr. 2690/2) in den Umgriff dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes miteinbezogen.

## 2. Beschreibung des Vorhabengebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt im südlichen Randstadtbereich von Kaufbeuren, östlich der Straße „Hohe Buchleuthe“ (teilweise einschließlich) und südöstlich des Bundeswehrstandortes. Das historische Zentrum von Kaufbeuren befindet sich in einer Entfernung von etwa 750 m (Luftlinie) nordöstlich des Vorhabengebietes.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Vorhabengebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück Flur-Nr. 2887 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 762, 762/2 und 2690/2 (einbezogene Straßenfläche Hohe Buchleuthe). Sämtliche überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind der Gemarkung Kaufbeuren zugehörig.

## 2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 1,21 ha. Davon entfallen ca. 0,89 ha auf die geplanten Sondergebietsflächen (SO<sub>BC</sub>), ca. 0,21 ha auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Hohe Buch-leuthe), ca. 0,04 ha auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sowie ca. 0,07 ha auf private Grünflächen.

Das Grundstück Flur-Nr. 2887 befindet sich in privatem Eigentum. Die überplanten Grundstücksteilflächen der Flur-Nrn. 762 und 762/2 liegen im städtischen Eigentum. Bei den einbezogenen Flächen der Straße Hohe Buchleuthe (Flur-Nr. 2690/2) handelt es sich um öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen, die ebenfalls im Eigentum der Stadt Kaufbeuren liegen.

## 2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Nordwesten und Norden durch gemischte Strukturen mit Wohn- und Gewerbenutzungen,
- im Osten durch eine Hangkante mit Grünzug und darüber hinaus durch Wohnnutzung mit zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (Seniorenwohnen „Heinzelmannpark“) und Blockbebauung,
- im Südosten durch einen gewerblich genutzten Hallenbau in Kombination mit Wohnbebauung und größeren versiegelten Stellplatzflächen,
- im Südwesten und Westen grenzen die durch die Bundeswehr genutzten Flächen des Fliegerhorstes Kaufbeuren unmittelbar an das Plangebiet an, hier sind vorwiegend zweigeschossige Gebäude mit steileren Satteldächern vorzufinden.

Die umgebende Bebauung ist insgesamt als inhomogen zu betrachten.

## 2.4 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der „Lech-Vorberge“ (ID22)<sup>1</sup> im Übergang zu den Iller-Lech-Schotterplatten (ID07) in einem topographisch teilweise stark bewegten Umfeld.

Das Vorhabengebiet selbst ist als relativ ebenes Hochplateau anzusehen, von Norden nach Süden steigt das Höhenniveau von etwa 707,5 m ü. NHN bis auf ein Niveau von etwa 709,5 m ü. NHN um etwa 2 m an. Bei einer Abwicklungslänge von ca. 170 m ist gemittelt eine Steigung von etwas mehr als einem Zentimeter pro Meter auszumachen, wobei einige kleinere Geländesprünge, insbesondere zwischen der nördlichen Grünfläche und den versiegelten Flächen der ehemaligen Gießerei existieren. Von West nach Ost betrachtet ist das Gelände im Vorhabengebiet annähernd eben.

---

<sup>1</sup> Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern; Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die größte Geländebewegung findet in der östlich benachbarten und außerhalb des Vorhabengebietes befindlichen Hangkante statt, hier fällt das Gelände zwischen 15 m und 20 m auf das tieferliegende Stadtgebiet ab.

Auf dem Luftbild (siehe unter Kapitel 2.1) sind im nördlichen Teil des Vorhabengebietes Gehölzstrukturen auszumachen. Die dort vorhandenen Bäume und Sträucher wurden jedoch im Zuge der Abrissarbeiten der Nebengebäude und der Beräumung des Areals entfernt. Derzeit besteht dort eine Wiesenfläche. Ein Gehölzstreifen ist entlang der südlichen Grenze des Vorhabengebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um jüngere Laubbäume. Im direkten Umfeld des Bestandgebäudes der ehemaligen Gießerei sind zudem einige wenige, durch Samenflug und Aufwuchs entstandene Sträucher vorhanden.

Gemäß der Biotopkartierung der Stadt Kaufbeuren ist im nördlichen Vorhabengebiet ein Biotop mit der Nummer KF-1153-001 situiert. Es handelt sich hierbei um „Hecken, naturnah (100 %)“, die dem Biotopkomplex der „Wald-, Gehölzbiotope und Einzelbäume zwischen Fliegerhorstgelände und Kemptener Straße“, zugeordnet werden. Das Biotop wurde 2011 erfasst, wie oben ausgeführt, ist es aktuell nicht mehr vorhanden. Weitere, geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen etc. sind im Bereich des Vorhabengebietes nicht vorhanden, befinden sich allerdings im direkten Umfeld.

## 2.5 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Vorhabengebiet im Übergangsbereich zwischen den Allgäuer Molasse-Vorbergen und der Iller-Lech-Jungmoränenregion.

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern ist der natürliche Untergrund geprägt von Schmelzwasserschottern aus der Hochwürmzeit (letzte europäische Kaltzeit), die mitteldicht bis dicht gelagert sind. Der Boden besteht dabei aus Sanden und Kiesen aus Fluss- bzw. Schmelzwasserablagerungen, die z.T. schwach schluffig sein können. Grundsätzlich ist daher von einer guten Durchlässigkeit der anstehenden Böden auszugehen. Nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 besitzt der Untergrund als Baugrund eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit.

Im Vorfeld der geplanten Maßnahmen zur Errichtung der Betreuungscampus wurde durch die Vorhabenträgerin ein Fachbüro mit der Durchführung von weitergehenden Bodenuntersuchungen<sup>2</sup> beauftragt. Zur Untersuchung des Untergrunds wurden dabei Kleinrammbohrungen abgeteuft, der Bodenaufbau beschrieben, Proben entnommen und laboranalytische Untersuchungen durchgeführt.

---

<sup>2</sup> „Bericht zur Untersuchung des Untergrunds auf dem Grundstück Hohe Buchleuthe 15, 87600 Kaufbeuren, Flurstück 2887“; Götzelmann Consulting GmbH; 25.05.2022

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen waren neben dem historischen Gießereigebäude auch noch andere Nebengebäude (Werkstattgebäude, Metallgießerei, LKW-Garage, Holzscheune etc.) sowie Nebenanlagen (Benzinabscheider, Erdtanks) auf dem Gelände vorhanden, die mittlerweile mehrheitlich abgebrochen wurden. Im Rahmen der durchgeführten Sondierungsarbeiten wurden unterhalb bzw. angrenzend an die Bestandsgebäude sowie unterhalb der asphaltierten Flächen anthropogene Überdeckungen der natürlich anstehenden Schmelzwasserschotter durch umgelagertes Material bzw. künstliche Geländeauffüllungen mit variierenden Mächtigkeiten von 0,6 m bis maximal 2,7 m, im Mittel von ca. 1,5 m unter Geländeoberkante vorgefunden. Als natürlich im Untergrund anstehender Boden wurden, entsprechend der geologischen Karte, Schmelzwasserschotter, i.d.R. Kies mit variablen Anteilen von Schluff- und Sand, teilweise schwach tonig bzw. dessen Verwitterungshorizonte angetroffen.

Die Untersuchungen erfolgten insbesondere hinsichtlich einer orientierenden abfalltechnischen Voreinstufung der anthropogenen, teilweise bauschutthaltigen Geländeauffüllungen. Zusätzlich wurden in lokalen Verdachtsbereichen (z.B. Erdtanks, Benzinabscheider, Montagegruben, Maschinenstandplätze) Bodenproben und Bodenluftproben entnommen und auf die jeweiligen Verdachtsparameter untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten, dass auf einem Großteil der untersuchten Flächen im Untergrund erhöhte Schadstoffbelastungen vorlagen. In den Auffüllungen wurden insbesondere erhöhte Schadstoffgehalte für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (Blei, Zink) gemessen, die zu einer orientierenden abfallrechtlichen Einstufung in die Verwertungsklassen Z1.1, Z1.2 und teilweise > Z2 nach Verfüll-Leitfaden Bayern führen würden. In den lokalen Verdachtsbereichen wurden hohe Mineralölkohlenwasserstoffe(MKW)-Gehalte gemessen, die zu einer Einstufung des Bodenmaterials in > Z2 bzw. bereichsweise zu einer Einstufung als gefährlicher Abfall gemäß AVV (Abfallverzeichnis-Verordnung) führen würden.

Im Bereich des Vorhabengebietes bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Für das Vorhabengebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. In der vorgenannten Bodenuntersuchung ging das begutachtende Büro aufgrund der Geländemorphologie mit einer Lage des Untersuchungsgebietes über 20 m oberhalb der Geländeoberkante im Tal und der im Bereich des historischen Gießereigebäudes vorhandenen, ca. 17 m tiefen Unterkellerung von einem Grundwasserflurabstand von ca. 20 m aus.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Kaufbeuren in der Region 16 (Region Allgäu) und wird dort als Oberzentrum eingeordnet. Das Stadtgebiet und auch einige der Gemeinden im direkten Umfeld werden als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ charakterisiert.

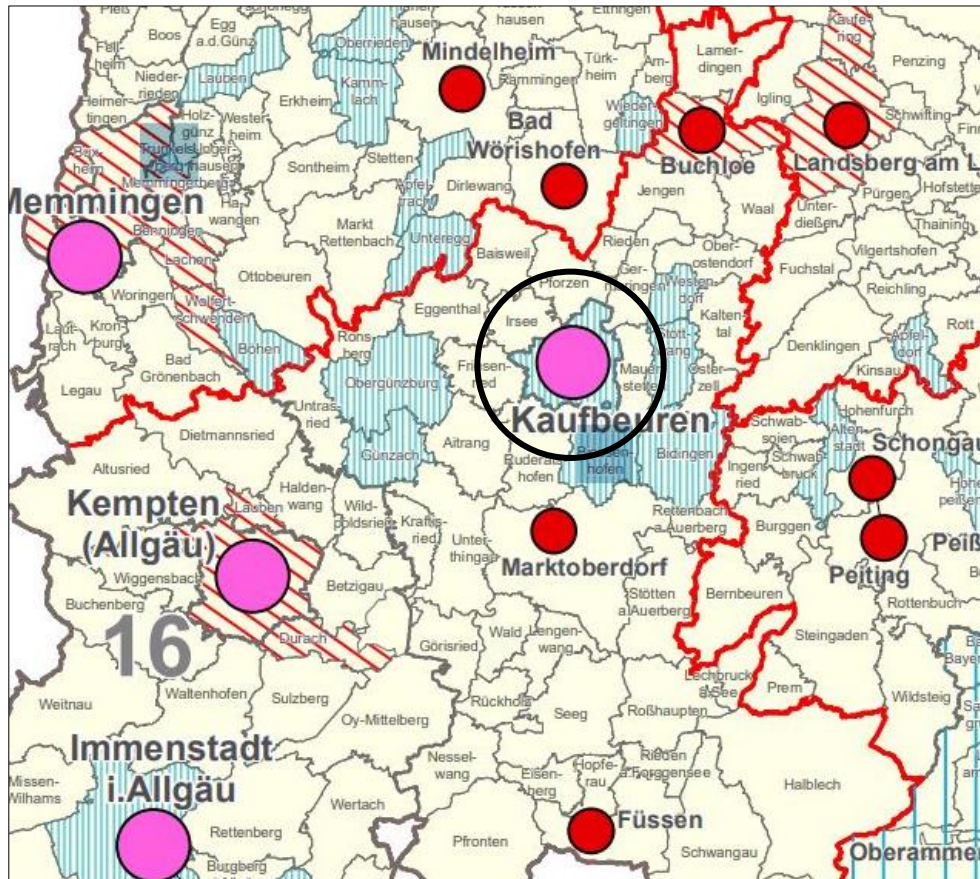


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Gemäß LEP 2023 sind insbesondere folgende, für die vorliegende Planung relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

Nach Grundsatz (G) 2.1.8 Abs. 1 LEP sollen die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

Nach Grundsatz (G) 2.1.12 Abs. 1 LEP sollen die in Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf .....(als zentrale Orte) eingestuften Gemeinden, .... darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach Ziel (Z) 8.1 Abs. 1 LEP sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Nach Ziel (Z) 8.3.1 Abs. 1 LEP sind Kinderbetreuungsangebote ..... einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, ..... in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

## 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Allgäu (Region 16) wird die Stadt Kaufbeuren als mögliches Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum eingestuft. Annähernd von Süd nach Nord verläuft die überregional bedeutende Entwicklungsachse Marktoberdorf – Kaufbeuren – Buchloe durch das Stadtgebiet.

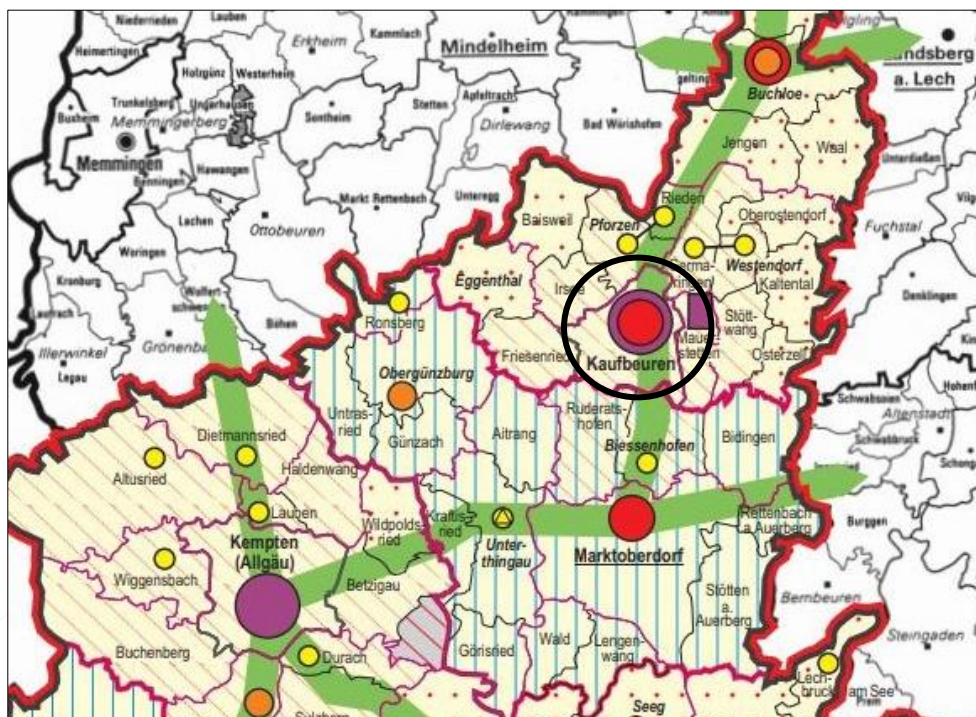


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu (Region 16) ...

... soll das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen in allen Teilen der Region ..... bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (B III G 3.1 RP 16).

#### Anbindegebot

Die mit dem Vorhaben beabsichtigte Errichtung des Betreuungscampus mit inkludierter Wohnnutzung erfolgt auf bereits bestehenden Siedlungsflächen, die vormals einer anderen Nutzung unterlagen und brachgefallen sind. Das Vorhabengebiet schließt unmittelbar an bereits bebaute und entsprechend genutzte Flächen des Siedlungsgefüges der Stadt Kaufbeuren an.

#### Fazit

Die geplante Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Gießereigeländes trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange stehen diesem Vorhaben demnach nicht entgegen.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) <sup>3</sup> wurde in den Jahren 2015 bis 2017 erarbeitet und Anfang 2018 durch den Stadtrat der Stadt Kaufbeuren gemäß § 171b BauGB als Leitlinie der künftigen Stadtentwicklung beschlossen.

Im ISEK wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme die Besonderheiten der Stadtstruktur, u.a. die innenstadtnahe Lage von gewerblichen Liegenschaften wie der Brauerei hervorgehoben, welche als Flächenpotential für eine flächenschonende Innenentwicklung herangezogen werden sollten.

Das Areal der Brauerei auf dem Afraberg wurde im ISEK aufgrund seiner Lage mit dem direktem Altstadtbezug, unmittelbar an der Hangkante und dem attraktiven Blick über die Stadt, dem Bezug zu dem Grünzug entlang der Stadtmauer und dem direkten Bezug zum angrenzenden Fliegerhorst als Schlüsselfläche für die zukünftige Entwicklung der Stadt bewertet. Es wurde empfohlen, das Brauereiareal als Raumreserve mit seinem fortschreitenden Funktionswandel eigens zu beobachten. Das Gebiet sei aufgrund seiner Eigenschaften prädestiniert für touristische Nutzungen, für Wohnen und Gewerbe oder Sondernutzungen wie etwa Bildungsstätten.

Im ISEK wurde hervorgehoben, dass für das Brauereiareal die Zugänglichkeit von der Altstadt aus eine Grundvoraussetzung sei, um funktional besser an das Stadtzentrum zu rücken. Das Gelände selbst lebe von der Geschichte seiner gewerblichen Nutzung. Dies zeige sich an den Bestandsgebäuden, die ergänzt um neue kulturelle, gewerblichen o.ä. Funktionen eine atmosphärisch einzigartige Verschmelzung von Alt und Neu vermitteln könnten.

Auf Basis einer Bevölkerungsvorausberechnung (Grundlage Basisdaten des Zensus 2011) und einer Leerstandsbetrachtung wurde zudem für die Gesamtstadt ein angespannter Wohnungsmarkt diagnostiziert. Eine Verbesserung dieser Situation müsse durch einen intensiveren Wohnungsneubau versucht werden. Diese Maßnahme könne laut ISEK überdies eine noch stärkere,

---

<sup>3</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kaufbeuren; Bearbeitung UmbauStadt GbR, Weimar, Stand 24.11.2017

positive Wanderungsbilanz zur Folge haben, es wurde festgestellt, dass die Zuwanderungsgewinne sehr stark von einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch ein vergrößertes Wohnungsangebot abhängig sein werden.

### **3.4 Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung**

Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept beschloss der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren im Juni 2022 ein städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung. Kaufbeuren sieht sich darin als prosperierendes Oberzentrum innerhalb der Metropolregion München. Diesbezüglich richtet der Stadtrat die Stadtentwicklungspolitik an den Erfordernissen einer wachsenden Stadt aus.

Kaufbeuren strebt gemäß dem Leitbild eine verstärkte Urbanisierung der zentrennahen Bereiche durch höhere städtebauliche Dichten, eine breite Nutzungsvielfalt und möglichst kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Versorgungseinrichtungen sowie sozialer und kultureller Infrastruktur. Zudem sollen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte entwickelt werden.

Unter Beachtung eines sorgsamen Umgang mit den vorhandenen, begrenzten Ressourcen an Bauflächen sind möglichst flächensparende Bautypologien hoher planerischer Qualität zu wählen.

Parallel zur verdichteten Bebauung wird im Leitbild zur Sicherung von Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet besonderer Wert auf attraktive Freiräume, qualitätsvolle öffentliche Räume und eine leistungsfähige grüne Infrastruktur gelegt.

### **3.5 Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz**

Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren fasste 2022 eine Grundsatzbeschluss bezüglich des Klimaschutzes durch CO<sub>2</sub>-Einsparung. Die Stadt Kaufbeuren will damit ihre Handlungsmöglichkeiten nutzen, um auf ihrer kommunalen Ebene zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens beizutragen.

Bei städtischen Entscheidungen sollen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit berücksichtigt und wenn immer möglich Maßnahmen ergriffen werden, die den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen.

### **3.6 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaufbeuren (Fortgeschriebener Planstand vom 06-2023) sind die überplanten Flächen des Vorhabengebietes fast ausschließlich als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Nur die Straße Hohe Buchleuthe ist als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Die Flächen unmittelbar östlich des Vorhabengebietes sind als „Grünflächen“ dargestellt, westlich wird großflächig ein Sondergebiet für den Bundeswehrstandort ausgewiesen. Am nördlichen und östlichen Rand des Vorhabengebietes wird eine „Hauptfuss- und Radweg“-Verbindung gekennzeichnet.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Kaufbeuren

Im rechtswirksamen zugehörigen Landschaftsplan wird im nördlichen Teil des Vorhabengebietes eine Landschaftsausstattung „Entwicklung von Baumreihen / Alleen“ gekennzeichnet. Zudem ist entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes die angrenzende Hangkante mit dem dortigen Grünzug und Gehölzbestand als geschützter Landschaftsbestandteil markiert.

Die geplante Neuordnung des ehemaligen Gießereigeländes mit Errichtung des Betreuungscampus im südlichen Randstadtbereich von Kaufbeuren kann demnach nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist es beabsichtigt, im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches entsprechend der geplanten Nutzung künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ auszuweisen. Im südlichen Randbereich soll zudem eine Grünfläche mit der Kennzeichnung „Spielplatz“ dargestellt werden. Im Landschaftsplan soll auf die Kennzeichnung der Baumreihen-/Heckenstrukturen im nördlichen Vorhabengebiet verzichtet werden, da diese in Realität nicht mehr vorhanden sind und zudem mit dem geplanten Bauraum für die Errichtung der Gebäude des Betreuungscampus kollidieren.

### **3.7 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne**

Planungsrechtlich ist das Areal östlich der Straße Hohe Buchleuthe (teilweise einschließlich) derzeit im Wesentlichen als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen. Nach der Beräumung der Nebenanlagen auf dem ehemaligen Gießereigelände entstand eine großflächige Brache, deren zulässige bauliche Entwicklung sich nicht aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lässt, da die Nutzungen und auch die Formen der Bebauung im Umfeld des Vorhabengebietes zu inhomogen sind. Für die vorgesehene Umnutzung des historischen Gießereigebäudes zu Wohnungen ließe sich ggf. die Zulässigkeit aufgrund der östlich (allerdings nicht im Lagezusammenhang) und südlich bereits angrenzenden Wohnbebauung ableiten.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige vergleichbare städtebauliche Satzung besteht für das Vorhabengebiet bislang nicht. Das überplante Areal war Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Im Bereich südlich des Fünfknopfturms und östlich der ehemaligen Hölzlestraße und der Hohen Buchleuthe", wurde jedoch nach Stillstand dieses Planverfahrens auf Antrag der Vorhabenträgerin aus dem Umgriff gelöst.

Für den gesamten Umgriff des Vorhabengebiet besteht demzufolge bislang noch kein Baurecht für die geplanten Nutzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“ wird die geplante Neuordnung des Areals der ehemaligen Gießerei und die Errichtung des Betreuungscampus mit integrierter Wohnnutzung und den erforderlichen Erschließungsstrukturen östlich der Straße Hohe Buchleuthe planungsrechtlich gesichert. Das Verfahren wird gemäß § 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

## **4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Nachnutzung der Industriebrache des ehemaligen Gießereigeländes im südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren. Auf dem überplanten Areal soll ein sog. Betreuungscampus entstehen, der Einrichtungen der Kinderbetreuung (Kindertagesstätte, schulvorbereitende und heilpädagogische Einrichtungen) mit einer Wohnnutzung im denkmalgeschützten ehemaligen Gießereigebäude kombiniert. Mit diesem Vorhaben soll auf Antrag der Grundstückeigentümerin und zukünftigen Betreiberin der Betreuungseinrichtungen eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung gewährleistet werden und ein Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet von Kaufbeuren vorhandenen hohen Bedarfes sowohl an Kinder-Betreuungsplätzen als auch an Wohnraum geleistet werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden, nachdem eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Nachnutzung der Industriebrache weder auf Grundlage bestehender Bebauungspläne noch auf Grundlage des § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) bzw. des § 35 BauGB („baulicher Außenbereich“) derzeit für das Vorhaben möglich ist (siehe auch Kapitel 0). Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Kindertages- und Betreuungsstätten und der künftigen Wohnungen im Bestandsgebäude der ehemaligen Gießerei werden die öffentlichen Verkehrsflächen der Hohen Buchleuthe teilweise in den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen.

### **4.2 Plankonzept**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Lageplan, Ansichten, Schnitte etc.) des Architekturbüros 3+Architekten, Augsburg vom 06.05.2025.

Das Planungskonzept wird maßgeblich durch den historischen Bestand der ehemaligen Brauerei Goldener Löwe, der späteren Metallgießerei, bestimmt. Der dreiflügelige, viergeschossige Satteldachbau mit gegliedertem Sichtziegelmauerwerk, errichtet 1897 durch Ernst Wiedemann, liegt direkt an der Hangkante und thront weithin sichtbar über der Altstadt von Kaufbeuren.

Wichtiges Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist es, das historische Gebäude einschließlich des gemauerten Schornsteines zu erhalten, erlebbar zu machen und gleichzeitig hohe Nutzungsdichten zu ermöglichen. Erreicht werden diese Ziele durch das Freihalten der Flächen im direkten Umfeld der ehema-

ligen Gießerei in Verbindung mit einer Intensivierung der baulichen Dichte im nördlichen Teil des Vorhabengebietes.

Hier sind zwei neue Gebäude geplant, in denen die sozialen Nutzungen des Betreuungscampus untergebracht werden. Vorgesehen sind ein langgestreckter viergeschossiger Baukörper entlang der Hohen Buchleuthe mit zwei, jeweils 7-gruppigen Kindertagesstätten und einem Hort mit drei Gruppen und ein im rückwärtigen Bereich, parallel zur Hangkante liegendes dreigeschossiges Gebäude mit einer schulvorbereitenden Einrichtung (SVE) und einer heilpädagogischen Tagesstätte (HPT). Der durch diese Baukörperstellung entstehende geschützte Innenhof wird als differenziert gestaltete Freispielfläche genutzt. Im historischen Gießereigebäude ist eine Wohnnutzung mit überwiegend kleinen, zum Teil für Mitarbeiter/-innen des Betreuungscampus gedachten, 1 bis 2-Zimmer Wohnungen geplant.

Durch die geplanten Baukörperhöhen der Neubauten bleibt die stadträumliche Dominanz des historischen Gebäudebestandes erhalten.

Als Planungsgrundlage für die Gebäudeplanung sowie den späteren Betrieb der Neubauten und des Bestandes werden von Seiten der Investorin in Anlehnung an die EU-Taxonomie-Verordnung (*VO (EU) 2020/852 legt ein einheitliches System von Kriterien fest, um zu bestimmen, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als ökologisch nachhaltig eingestuft werden kann.*) ambitionierte Ziele bezüglich der Nachhaltigkeit verfolgt.

Grundvoraussetzung für ein energieeffizientes und ressourcenschonendes Gebäude ist eine kompakte Gebäudekubatur mit einem guten Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen. Die geplanten kompakten Baukörper und die angestrebte Holz- oder Holzhybridbauweise mit hochgedämmter Holzfassade tragen wesentlich zum Erreichen der Bauherrenziele für einen klimaneutralen/ -positiven Betrieb bei.

Um die Verkehrssicherheit zu verbessern und den zu erwartenden Hol- und Bringverkehr der Betreuungseinrichtungen abwickeln zu können, wird der Straßenraum der Hohen Buchleuthe an die geplante Nutzung angepasst. Der Gehweg am östlichen Fahrbahnrand wird auf eine Breite von 2,50 m verbreitert und durch Grüninseln mit Straßenbäumen sowie Längsparkern von der Fahrbahn abgerückt. Die Stellplätze für Mitarbeiter und Bewohner können auf einem, zwischen den Neubauten und dem Bestandsgebäude liegenden Parkplatz nachgewiesen werden.

Die öffentliche Durchwegung im nördlichen Bereich des Plangebietes bleibt erhalten und wird als Feuerwehrezufahrt ausgebaut. Durch die Weiterführung des Panoramaweges entlang der Hangkante nach Süden und der südlichen Anbindung an die Hohe Buchleuthe entsteht ein dichtes, auch der Öffentlichkeit zu Verfügung stehendes Wegenetz, über das auch die geplante Spielfläche südlich der ehemaligen Gießerei erreicht werden kann.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Nachdem sich die im Vorhabengebiet geplante Nutzungsform nicht den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuordnen lässt, wird der für die Neuordnung und bauliche Entwicklung vorgesehene Bereich des Vorhabengebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreuingscampus“ (SO<sub>BC</sub>) festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind innerhalb des Sondergebietes SO<sub>BC</sub> im Baufeld 1 Betreuungseinrichtungen mit Gruppenräumen für Kinder im Kinderkrippenalter, im Kindergarten- bzw. Hortalter zulässig, während im Baufeld 2 schulvorbereitende und heilpädagogische Einrichtungen mit Gruppenräumen für Kinder im Kindergarten- bzw. Hortalter zulässig sind.

Zudem sind innerhalb der beiden Baufelder 1 und 2 die üblicherweise im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der vorgesehenen sozialen bzw. sozialpädagogischen Nutzung stehenden Mehrzweckräume, Mitarbeiteräume, Sozialräume, Technikräume, Räumen für Büro- und Verwaltungsnutzungen und sonstigen Räume, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie diejenigen Außenspielflächen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb der Betreuungs- bzw. mit den schulvorbereitenden und heilpädagogischen Einrichtungen stehen zugelassen.

Im Baufeld 3 ist eine Nutzung als Pavillon mit integrierten Sanitärräumen und Räumlichkeiten zur Unterbringung von Geräten und Spielsachen zulässig, welche ergänzend zu der Außenspielflächen von den vorgenannten Betreuungseinrichtungen genutzt werden sollen.

Um eine nachhaltige Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden historischen Gießereigebäudes, welches im Zuge der Vorhabens saniert werden soll, zu gewährleisten, werden im Baufeld 4 Wohnungen zugelassen. Nachdem die Schaffung und Zurverfügungstellung von Wohnraum bei der Gewinnung von qualifizierten Arbeitskräften eine immer größere Rolle einnehmen, können hier auch Wohnungen für Mitarbeiter und Beschäftigte der Betreuungs- und schulvorbereitenden bzw. heilpädagogischen Einrichtungen geschaffen werden. Um eine unerwünschte Massierung dieser Wohnnutzung vermeiden zu können, wird sie auf den Bereich des Baufeldes 4 beschränkt.

Darüber hinaus dürfen innerhalb des Sondergebietes SO<sub>BC</sub> auch sämtliche Anlagen (Trafogebäude, Heizungsanlage etc.) umgesetzt werden, die für die Ver- und Entsorgung der Gebietes erforderlich sind. Auch alle im funktionalen Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Anlagen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (/Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze etc.) werden innerhalb des Sondergebietes generell zugelassen.

Letztlich sind im Sondergebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auch tatsächlich gegenüber der Stadt Kaufbeuren verpflichtet hat.

## 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festlegung der in den einzelnen Baufeldern jeweils zulässigen Grundfläche (GR, Höchstmaß), der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), sowie der zulässigen Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird für die einzelnen ausgewiesenen Baufelder (Neubauten der Betreuungs- bzw. schulvorbereitenden und heilpädagogischen Einrichtungen, ehemaliges Gießereigebäude mit Wohnungen) jeweils die maximal zulässige Grundfläche (GR) festgelegt. Insgesamt wird eine maximale Grundfläche von 2.945 m<sup>2</sup> für die Baufelder 1, 2, 3 und 4 festgesetzt. Bezogen auf die betreffende Grundstücksteilfläche des Sondergebietes von 8.870 m<sup>2</sup> ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,33. Mit dieser GRZ wird der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten von 0,8 lt. § 17 BauNVO Abs. 1 weit unterschritten.

Die sich für das gesamte Sondergebiet ergebende Grundfläche (als Summe aus den in den einzelnen Baufeldern festgesetzten Grundflächen) darf durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen bis zu einem Gesamtwert von 5.100 m<sup>2</sup> überschritten werden. Bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,57. Auch dieser Wert unterschreitet den in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten deutlich.

Die in den einzelnen Baufeldern jeweils festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) stellen für die Baufelder 1 und 2 sicher, dass die jeweils festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen dort auch entsprechend umgesetzt werden kann. Diese Festlegungen orientieren sich ebenfalls an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Höhenfestsetzung für das Baufeld 3 erübrigt sich aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit und der Dachausführung. Für das Baufeld 4 wurde eine zulässige Oberkante festgesetzt, welche in etwa der gemittelten Höhe des bestehenden Dachfirstes des historischen Gießereigebäudes entspricht.

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung können die Höhenniveaus und Kubaturen der umliegenden bzw. innerhalb des Vorhabengebietes bereits bestehenden Baustrukturen weitestgehend aufgenommen und die geplante Neuordnung des ehemaligen Gießereigeländes und die damit verbundene Errichtung des Betreuungscampus möglichst verträglich in den Siedlungsraum der Stadt Kaufbeuren integriert werden.

## 4.5 Begründung weiterer Festsetzungen

### 4.5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der für das Baufeld 1 festgelegten abweichenden Bauweise wird die Möglichkeit einer zusammenhängenden Bebauung auf einer Ebene von über 50 m Abwicklungslänge geschaffen, ohne dass dabei die Grundsätze der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand) außer Acht gelassen werden. Die Ausbildung von fortlaufenden, zusammenhängenden Gebäudestrukturen stellt eine Notwendigkeit für den Hauptbaukörper des neuen Betreuungscampus dar, um die erforderliche Räumlichkeiten für die geplanten zwei Kindertagesstätten und den Hort sinnvoll und funktional anordnen zu können. Der Baukörper im Baufeld 1 nimmt die Straßenführung der Hohen Buchleuthe auf, ohne die Freistellung des historischen Gießereigebäudes optisch zu behindern.

Mit der Geltung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO im Bereich des rückwärtigen Baufeldes 2 kann hingegen eine relativ lockere Überbauung des nordöstlichen Teilbereiches des Vorhabengebietes sichergestellt werden, zumal hier auch der Übergang zur bestehenden Hangkante mit ihren Grün- und Gehölzstrukturen stattfindet.

Zur Vermeidung abstandsrechtlicher Probleme werden in gesamten Sondergebiet nur Einzelhäuser zugelassen.

Die im Vorhabengebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der einzelnen Baugrenzen orientiert sich dabei sehr eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorhabenplanung (Objektplanung), die unter Berücksichtigung einer angemessenen Integration des neuen Betreuungscampus in die Umgebung erstellt wurde, auch künftig in der vorgesehenen Form umgesetzt wird.

Für einzelne untergeordnete Anlagen (Terrassen, Vordächer, Windfänge) wird gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Ausnahme von den Baugrenzen zugelassen. Diese Anlagen dürfen auch außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, es werden allerdings konkrete maßliche Vorgaben zur zulässigen Überschreitung getätigt. Nachdem bei den Betreuungseinrichtungen, insbesondere im Sommerhalbjahr, Bedarf an verschatteten Plätzen im Außenspielbereich besteht, werden Verschattungseinrichtungen oder Pergolen über den Terrassen zugelassen, diese dürfen allerdings nur zum Innenbereich orientiert werden und sind generell nur im Erdgeschoss zulässig.

Zur Gewährleistung des gewählten Fassadenaufbaus und der gewählten Fassadengestaltung (siehe dazu auch Kapitel 4.5.4) sind bei den Baufenstern 1 und 2 kleinere Überschreitungen der Baugrenzen durch vorgestellte Fassadenelemente und Rankhilfen zulässig.

#### 4.5.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen im Vorhabengebiet und zu den angrenzenden Grundstücken sollen künftig durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der jeweils maximal zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen abschließend geregelt werden, d.h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sowie Abs. 5a BayBO kommen nicht zur Anwendung. Generell halten jedoch alle neu geplanten Baukörper des Betreuungscampus die Abstandsflächen vollumfänglich ein. Lediglich die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes der historischen Gießerei erstrecken sich auf der Ostseite "über die Hangkante" geringfügig auf die angrenzenden Flurnummern.

#### 4.5.3 Höhenlage, Bezugspunkte

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden (EFH) im Sondergebiet wird das bestehende Höhenniveau des Geländes (siehe Kapitel 2.4) aufgegriffen und sichergestellt, dass es auch künftig weitestgehend erhalten wird. Mit dem vorgenommenen Bezug der jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) kann künftig ebenfalls eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude bei Umsetzung der Bebauung gewährleistet werden. Nachdem das Gelände von Nord nach Süd leicht steigt kann mit der gewählten Unter- bzw. Überschreitungsmöglichkeit um maximal 0,30 m ein angemessener Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ermöglicht werden. Dies ist insbesondere beim geplanten Baukörper im Baufeld 1 erforderlich, um trotz der Abwicklungslänge von über 50 m ein einheitliches Höhenniveau der Obergeschosse zu erzielen. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) wird demgegenüber nicht zugelassen, da hier bereits gegenüber der Objektplanung ein ausreichender Spielraum eingerechnet wurde.

Zur Förderung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien werden, neben in Dach- und Fassadenflächen integrierten Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, auf den Flachdächern der neuen Gebäude auch aufgeständerte Anlagen zugelassen, jedoch mit einer Höhenbeschränkung versehen. Damit kann für diese Anlagen eine angemessene Flexibilität bei der nachfolgenden Umsetzung der Bebauung gewährleistet werden, ohne dass sich hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die eigentliche Höhengestaltung der neuen Gebäude ergeben. Aus dem gleichen Grund müssen diese aufgeständerten Anlagen allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) bei den neuen Gebäuden in den Baufeldern 1 und 2 durch untergeordnete, technische Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die spätere, konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden.

#### 4.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Werbeanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung orientieren sich eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die bei den Neubauten beabsichtigte Bauweise (Holzmodul- oder Holzhybridbauweise) und die festgesetzten Materialien (Holzfassade) stellen eine Referenz auf das gebietstypische Bauen mit Holz dar. Die farblich hervorgehobenen Eingangsbereiche sollen als Adressbildung der Orientierung der Nutzer dienen, werden jedoch in ihrer Abwicklungslänge beschränkt. Für die beiden Neubauten im Baufeld 1 und 2 werden Flachdächer mit einer umlaufenden Attika und mit einer Dachneigung von kleiner gleich 5 Grad festgesetzt. Diese Dächer sollen aus Gründen des Klimaschutzes (Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser, klimatisch ausgleichende Wirkung durch Verdunstung) mit einer extensiven Dachbegründung ausgeführt werden, sofern sie nicht als ergänzende Außenspielbereiche angelegt werden bzw. zur Unterbringung technischer Anlagen dienen sollen.

Der im Baufeld 3 entstehende Pavillon soll gemäß seiner architektonischen Anmutung mit einem Zeltdach geringer Dachneigung von maximal 15 Grad ausgebildet werden. Für das historische Gießereigebäude werden im Sinne des Denkmalschutzes Festsetzungen dergestalt getroffen, dass die vorhandene Fassadengestaltung und die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen zu erhalten sind.

Die Festsetzung zur Integration von Abfallbehältern in Gebäude bzw. zur Unterbringung an Standorten, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind, ist erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege und Grünflächen vermeiden zu können.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards für derartige Infrastrukturanlagen, damit können auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) im Bereich des Vorhabengebietes vermieden werden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes und der Freiflächen im Umfeld der Betreuungseinrichtungen und des denkmalgeschützten Gießereigebäudes trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

Die vorgenommenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes sicherstellen. Dabei soll vor allem verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Vorhaben eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Wohn- und sonstige Nutzungen ausüben. Insbesondere sollen störende Auswirkungen der Beleuchtung der Werbeanlagen vermieden werden, hierzu wird auch die Zeitbeschränkung auf die Öffnungszeiten vorgenommen. Künftig soll die klare Architektur der neuen Gebäude und die klassische Formensprache des restaurierten Denkmals im Vordergrund stehen. Zudem sind hier auch die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

#### 4.5.5 Einfriedungen, Geländegestaltungen

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung des Vorhabengebietes soll der Freiraum um den Betreuungscampus und das ehemalige Gießereigebäude mit einer möglichst hohen Offenheit gestaltet und wahrgenommen werden. Daher sollen nur die Freiflächen der Betreuungseinrichtungen im Umfeld der Baufelder 1 und 2 sowie die als Spielplatz vorgesehene private Grünfläche im Süden des Vorhabengebietes mit einem maximal 1,20 m hohen Metallgitter- oder Maschendrahtzaun eingefriedet werden. In allen anderen Bereichen des Sondergebietes sind Einfriedungen nur als untergeordnete Sockel oder Bordsteine mit geringer Höhe zugelassen.

Mit dem Ausschluss von Zaunsockeln und der Festsetzung einer Mindestabstands von der anstehenden Geländeoberkante kann künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere im Bereich des Vorhabengebietes und zu den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden.

Mit der Einschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Errichtung von Stützmauern oder Böschungen kann die weitestgehende Einhaltung der topographischen Verhältnisse im Plangebiet unterstützt werden. Es sollen nur die unbedingt erforderlichen Begradigungen und Abfangungen des Geländes z.B. für die Anlage von ebenerdigen Zugängen zu den Betreuungseinrichtungen ausgeführt werden, welche auch der Vorhaben- und Erschließungsplan so vorsieht.

#### 4.5.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens für die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Dabei wird die Anzahl der Stellplätze separat für die geplanten Betreuungseinrichtungen und für die Wohnnutzung definiert. Mit den planseitig ausgewiesenen privaten Stellplatzanlagen im zentralen Bereich des Vorhabengebietes und vor dem historischen Gießereigebäude sowie weiteren Stellplätzen entlang des neu gestalteten Straßenraumes der Hohen Buchleuth soll ein angemessenes Angebot sichergestellt werden. Die neu entstehenden Stellplätze im öffentlichen Raum dürfen in Abstimmung mit der Stadt Kaufbeuren für den Stellplatznachweis angerechnet werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit des Verkehrs auf den direkt angrenzenden Verkehrsflächen vermeiden zu können, sollen alle, für die geplanten Nutzungen (Betreuungscampus, Wohnen) nachzuweisenden Stellplätze im Vorhabengebiet in den dafür vorgesehenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ausgeführt werden.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports wird im gesamten Sondergebiet ausgeschlossen, nachdem diese Anlagen dem verfolgten städtebauliche Konzept eine möglichst offene Gestaltung der Freiflächen nicht entsprechen. Dieses Konzept wird auch durch die Vorgabe verfolgt, dass sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden dürfen.

Nachdem regelmäßig bei Kinderbetreuungseinrichtungen im Freibereich ein Bedarf für kleinere Nebengebäude z.B. zur Lagerung von Spiel- und Gartengeräten besteht, werden diese auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern sie einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den mit „Geh- und Fahrrecht“ belegten privaten Wegen aufweisen und eine gewisse Größe nicht überschreiten. Sie sollen jedoch nicht entlang der Straßenabwicklung des Baufeldes 1 und im Umfeld des historischen Gießereigebäudes errichtet werden, um das angestrebte Ortsbild nicht zu stören.

## 4.6 Landschaftsplanerisches Konzept

Im nördlichen Teil des Vorhabengebietes werden insbesondere die Freibereiche um die beiden neuen Baukörper des Betreuungscampus grünordnerisch gestaltet. Die Außenanlagen orientieren sich dabei an den spezifischen Bedürfnissen der jeweiligen Altersgruppen. Für die Krippe, die schulvorbereitenden Einrichtung und die heilpädagogischen Tagesstätte stehen geschützte, eingefriedete Freiflächen mit direktem Terrassenzugang zur Verfügung. Kindergarten- und Hortkinder nutzen eine großzügige, zentral gelegene Spielfläche zwischen den beiden Neubauten, die altersgerecht mit Spielgeräten und Bewegungsangeboten ausgestattet ist. Die Pflanzung umfasst nichtgif- tige, nicht gefährdende standortgerechte Gehölze sowie Obstbäume und Bee- rensträucher.

Im Süden des Grundstücks ergänzt ein auf privatem Grund angelegter Spiel- platz das Freiraumangebot. Dieser kann nicht nur von den Kindertagesstätten, sondern auch von der Allgemeinheit genutzt werden und fördert die integrative Verbindung von Bildungs-, Spiel- und Begegnungsräumen.

Der denkmalgeschützten Gießerei wird ein großzügiger Zugangsbereich vor- gelagert, der auf Anregung der Denkmalschutzbehörde entwickelt wurde. Dieser inszeniert den historischen Bestand angemessen und wird durch ein Pflanzbeet sowie Sitzblöcke in verschiedene Aufenthaltsbereiche zoni- ert. Ein kleiner Aufenthaltsbereich am denkmalgeschützten Kamin der ehemaligen Gießerei bildet einen identitätsstiftenden Ort, der zum Verweilen einlädt und die historische Substanz gestalterisch aufwertet.

Der landschaftsplanerische Entwurf sieht vor, den Panoramaweg entlang der östlichen Hangkante als durchgängige Fuß- und Radwegverbindung fortzu- führen. Auf der Westseite wird dieser Weg, ergänzend zu den bereits beste- henden Gehölzen auf der Ostseite, mit Laubbäumen bepflanzt, um künftig eine alleeartige Anmutung zu erreichen und einen angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen. Zur Erhöhung der fußläu- figen Durchlässigkeit wird das Gelände auch im Bereich des südlich gelege- nen Spielplatzes sowie an der zentralen Stellplatzfläche durchwegt.

Die nördliche Anbindung des Grundstücks ist neben dem Fußgängern und Radfahrern ausschließlich der Feuerwehr vorbehalten und wird durch Poller gegen den motorisierten Individualverkehr (MIV) gesichert.

Die neu entstehende Stellplatzanlagen und die private Vorfahrt zur Gießerei werden durch mehrere Baum- und Gehölzpflanzungen räumlich gefasst und strukturiert. Ergänzend werden entlang des neu gestalteten Straßenraumes der Hohen Buchleuthe neue Bäume gepflanzt.

Zur Gewährleistung einer adäquaten Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren wird für jedes Vorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert, welcher zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorzulegen ist.

## 4.7 Maßnahmen der Klimaanpassung

Gemäß dem gefassten Grundsatzbeschluss (siehe dazu auch Kapitel 3.5) sollen auch in der vorliegenden Bauleitplanung Maßnahmen zur Klimaanpassung festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen und die Ausweisung von Grünflächen kann insbesondere der Erwärmung der Siedlungsflächen entgegenwirken, da Grünstrukturen durch Verschattung, Wasserspeicherung und Verdunstung das Stadtklima positiv beeinflussen. Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Vorhabengebietes setzt sich dabei aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen, die angepasst an die örtlichen Verhältnisse sind. Die getroffenen Festsetzungen zu den Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze, zur Sicherstellung des nötigen Pflanzraumes und zur Pflege und Entwicklung der Pflanzungen sichern eine qualitätvolle Umsetzung und dienen sowohl klimatischen wie auch landschaftspflegerischen Zielen.

Eine umfangreiche Pflanzliste gibt dem Vorhabenträger und auch den kommunalen Stellen eine Hilfestellung zur Gehölzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen und gleichzeitig eine gewisse Variabilität. Einige der in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind als sog. Klimabäume resilienter gegenüber Trockenheit und anderen ungünstigen Standortbedingungen.

Die geplanten Grünflächen sollen darüber hinaus dazu beitragen, den Versiegelungsanteil im Vorhabengebiet (und damit den Anteil der abflusswirksamen Flächen) trotz der geplanten Neuordnung und erweiterten baulichen Nutzung möglichst gering zu halten. Diesem Ziel dient auch die getroffene Festsetzung, dass sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünflächen gestaltet werden sollen.

Ein Teil der in den Baufeldern 1 und 2 des neuen Betreuungscampus festgesetzten Flachdächer soll mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Mit dieser Vorgabe können diese Dächern auch als klimawirksame Retentionsflächen wirken, da anfallenden Niederschlagswassers aufgefangen, gespeichert und später (auch über die Bepflanzung) verdunstet wird.

Die geplante Überstellung eines Teil der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen bzw. ihre Einbindung in die Fassadenstrukturen ermöglicht die Produktion von Strom aus Solarenergie. Zudem sollen die geplanten neuen Gebäude

(siehe dazu auch Kapitel 4.2) durch eine kompakte Gebäudekubatur und die angestrebte Holz- oder Holzhybridbauweise mit hochgedämmter Holzfassade ressourcenschonend errichtet und energieeffizient / klimaneutral betrieben werden. Diese Maßnahmen dienen generell der Reduktion von CO<sub>2</sub> durch Verminderung von nötigen Verbrennungsprozessen mit fossilen Rohstoffen.

## 4.8 Verkehr

### 4.8.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes und der hier künftig stattfindenden Nutzungen (Betreuungseinrichtungen, Wohnungen etc.) für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird weiterhin über die Straße Hohe Buchleuthe erfolgen. Über diese Straße ist die Verknüpfung mit den örtlichen und weiterführend auch den überörtlichen Hauptverkehrswegen sichergestellt.

Die Zufahrt zu der für die Betreuungseinrichtungen vorgesehene Stellplatzanlage ist relativ mittig auf der Abwicklungslänge der einbezogenen Straße Hohe Buchleuthe situiert. Für die zukünftigen Bewohner des historischen Gießereigebäudes ist eine separate Zufahrt über einen kleinen Vorplatz vorgesehen. Weitere Zu- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen und werden durch planseitige Festsetzungen ausgeschlossen.

Im Brandfall oder bei sonstigem Bedarf können neben der Hauptzufahrt auch der nördliche öffentliche Fuß- und Radweg und der südliche Privatweg zwischen dem Sondergebiet und der privaten Grünfläche durch Sonderfahrzeuge befahren werden. Diese Flächen sollen als Feuerwehrezufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr ausgebaut und entsprechend befestigt werden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> wurden die Auswirkungen der geplanten Entwicklung des Areals in verkehrlicher Hinsicht untersucht. Dazu wurde im Juni 2024 Im Querschnitt der Straße Hohe Buchleuthe auf Höhe des Plangebietes eine Verkehrszählung durchgeführt, die die aktuelle Verkehrsbelastung ermittelte. Die Bestandsbelastung der Straße Hohe Buchleuthe liegt bei demnach bei rund 4.850 Kfz/24h.

Auf Basis dieser Daten erfolgten zwei Berechnungen für den zu erwartenden Verkehrszuwachs bis zum Jahre 2035. Ermittelt wurden zum einen die Zunahme, von der auch ohne die Entwicklung des Vorhabengebietes auszugehen ist, der sog. Prognosenullfall 2035. Mit der prognostizierten Bevölkerungszunahme von etwas über 5 % geht auch eine allgemeine Verkehrsmengenzunahme einher, hier zeigt die Verkehrsprognose einen Tagesverkehr von rund 5.090 Kfz/24h. Im sog. Prognoseplanfall 2035 wurde demgegenüber die durch die Errichtung des Betreuungscampus und Umnutzung der Gießerei zu Wohnzwecken entstehenden Neuverkehre ermittelt. Entsprechend den durchgeführten Berechnungen entstehen durch die Entwicklung des Areal ca. 550 zusätzliche Kfz-Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag. Diese

---

<sup>4</sup> „Verkehrsuntersuchung zum KITA-Campus an der Hohen Buchleuthe“, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, München, Ergebnisbericht vom 18.06.2025

Mehrverkehre werden zum überwiegenden Teil durch die Hol- und Bringverkehre an den Betreuungseinrichtungen ausgelöst (ca. 410 Fahrten), der Bewohner- und Besucherverkehr am Standort der ehemaligen Gießerei sowie der Lieferverkehr zum Areal sind demgegenüber als untergeordnet zu bewerten. Insgesamt entstünden gemäß der Verkehrsprognose also ca. 5.340 bis 5.470 Kfz/24h je nach betrachtetem Straßenabschnitt. Dabei wurden zusätzlich entstehende Fahrten durch Wendevorgänge im südlichen Bereich der Straße berücksichtigt, welche ggf. notwendig würden, wenn das Gebiet von Norden aus angefahren wird.

Nachdem die die ermittelten Verkehrsmengen auf der Straße Hohe Buchleute deutlich unter den Kapazitätswerten von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit zwei Fahrstreifen (ca. 14.000 bis 22.000 Kfz/24h) gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen liegen, wurden durch den Verkehrsplaner hinsichtlich der leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsmengen keine Schwierigkeiten gesehen.

#### 4.8.2 Ruhender Verkehr

Die Kfz-Stellplätze für die Betreuungseinrichtungen und die Wohnnutzung werden teils auf dem Grundstück selbst und teils straßenbegleitend nachgewiesen. Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan südlich der beiden Baufelder 1 und 2 auf einer zentralen Stellplatzanlage 30 Senkrechtstellplätze angeboten. Auf dem Vorplatz der Gießerei sind 7 Senkrechtstellplätze vorgesehen, von denen zwei als Behindertenstellplätze ausgestaltet werden sollen. Weitere 17 Stellplätze (Längsparker) werden entlang der Straße Hohe Buchleuthe angeordnet, ein Teil dieser Stellplätze soll zur Bewältigung der Hol- und Bringverkehre der Betreuungseinrichtungen per Beschilderung temporär nutzbar gemacht werden. Gemäß dem derzeitigen Planstand stehen so insgesamt 54 Stellplätze für die Nutzer und Bewohner des Vorhabengebietes zur Verfügung. In der aktuellen Stellplatzberechnung wurde ein Bedarf von 45 Stellplätzen ermittelt.

Zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sieht der städtebauliche Entwurf eine ausreichende Anzahl an Fahrrad- und Lastenradabstellplätzen für alle Nutzergruppen vor. Der Großteil der nachzuweisenden Fahrradstellplätze soll dabei in der Nähe der jeweiligen Eingangsbereiche der Gebäude realisiert werden. Hierzu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planseitig spezielle Fahrradabstellbereiche ausgewiesen und gesichert.

#### 4.8.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fuß- und radläufige Erschließung des Betreuungscampus wird im Status quo über die westlich anliegende Straße Hohe Buchleuthe sichergestellt. Zur Verbesserung der Erschließungssituation ist es beabsichtigt, entlang der Ostseite der Hohen Buchleuthe, in Verbindung mit der Neuordnung des Straßenraumes, mindestens 2,50 m breite Gehwege anzulegen. Der ganz im Norden des Vorhabengebietes vorhandene Fuß- und Radweg, dessen regionale Bedeutung auch durch eine Kennzeichnung im rechtswirksamen Flächen-

nutzungsplan hervorgehoben wurde, bleibt weiterhin bestehen und soll ausgebaut werden. Zudem werden zur Gewährleistung einer angemessenen fußläufigen Erschließung auf dem privaten Grundstücksflächen planseitig Flächen mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Diese Flächen befinden sich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Panorama-Weg entlang der Hangkante) und zwischen den Sondergebietsflächen und der privaten Grünfläche im Süden des Vorhabengebietes.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (siehe auch Kapitel 4.8.1) wurde aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsmengen von über 4.000 Kfz/24h, die sich zukünftig auch noch erhöhen würden, eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit der Straße Hohe Buchleuthe auf 30 km/h empfohlen. Gemäß dem Verkehrsplaner würde sich eine solche Maßnahme auch aus Sicht des Fußverkehrs empfehlen, da auf dem Streckenabschnitt nach Realisierung des Vorhabens regelmäßig besonders schutzbedürftige Verkehrsteilnehmer (Kinder) zu erwarten wären, so dass die reduzierte Geschwindigkeit als eine Maßnahme der Verkehrssicherheit angewendet werden kann. Eine Geschwindigkeitsreduktion könnte ebenso als Maßnahme des Lärmschutzes angesehen werden.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) des Vorhabengebietes kann auch weiterhin über das unmittelbar in der Straße Hohe Buchleuthe anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers (Städtisches Wasserwerk Kaufbeuren) erfolgen. Von diesem Netz aus sollen neue Hausanschlussleitungen zu den in den Baufeldern 1 und 2 geplanten neuen Gebäuden gelegt werden. Zum historischen Gießereigebäude wird bereits eine entsprechende Versorgungsleitung geführt, ob ihr Zustand bzw. ihre Dimensionierung für die geplante Wohnnutzung sich als ausreichend bzw. geeignet erweist, muss erst in weiteren Untersuchungen erkundet werden.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

#### **5.2.1 Schmutzwasser**

Der neue Betreuungscampus soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung wird sichergestellt durch Anschluss an die bereits bestehende zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Kaufbeuren. Die Konkretisierung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Das historische Gießereigebäude ist bereits an das Kanalnetz angeschlossen, ob der Zustand bzw. die Dimensionierung der Schmutzwasserleitung für die geplante Wohnnutzung sich als ausreichend

bzw. geeignet erweist, muss erst in weiteren Untersuchungen erkundet werden.

Die Kläranlage kann nach derzeitigem Kenntnisstand die Abwassermengen aus dem neu geplanten Quartier noch ausreichend reinigen.

### 5.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken grundsätzlich dem Untergrund zugeführt werden, sofern dieser eine Versickerung zulässt.

Bei den im Untergrund anstehenden Schmelzwasserschottern (siehe auch Kapitel 2.5) ist generell von einer hohen Wasserdurchlässigkeit auszugehen.

Nach den Erkenntnissen der vorgenommenen Bodenuntersuchungen stehen im Vorhabengebiet unter (vormals) überbauten und / oder befestigten Flächen anthropogene Auffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten an, die bereichsweise in unterschiedlichen Graden kontaminiert sind. Nachdem eine Versickerung von Niederschlagswassers in Altlastenflächen aufgrund der Besorgnis der Schadstoffmobilisierung nicht zulässig ist, können diese Auffüllungen nach Abbruch der jeweiligen Bodenplatte oder asphaltischen Decklage für eine Versickerung nicht herangezogen werden.

Für den nördlichen Teil des Vorhabengebietes ergibt sich außerhalb der neuen Baufelder keine Veränderung gegenüber dem Status quo. Hier ist noch natürlicher Boden anstehend, der gemäß der Bodenuntersuchungen auch frei von Schadstoffbelastungen ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann hier über die belebte Bodenzone erfolgen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens muss die Art und Weise der Abführung des Niederschlagswassers, auch im Zusammenspiel mit dem bereichsweise erforderlichen Bodenaustausch konkretisiert werden.

## 5.3 Energie-, Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt. Von diesem Netz aus sollen neue Hausanschlussleitungen zu den in den Baufeldern 1 und 2 geplanten neuen Gebäuden gelegt werden. Das historische Gießereigebäude ist bereits an das Stromnetz angeschlossen, ob die bestehenden Leitungslagen sich für die geplante Wohnnutzung als geeignet erweisen, muss erst in weiteren Untersuchungen erkundet werden.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB soll die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie grundsätzlich in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Im Rahmen eines Energiekonzeptes<sup>5</sup> erfolgten bereits eine Grundlagenermittlung zur Heizlast und dem elektrischen Leistungsbedarf der Betreuungseinrichtungen und Wohnungen sowie eine Potentialanalyse der erneuerbaren Energiequellen. Durch das Fachbüro wurden Bewertungen der möglichen Versorgungsvarianten vorgenommen und Handlungsempfehlungen getätigt. Die Möglichkeiten für die Beheizung bzw. Energieversorgung des neuen Quartiers unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Bereits jetzt ist es bei den geplanten Neubauten des Betreuungscampus vorgesehen, einen Teil der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung heranzuziehen.

## **5.4 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Anbieters gewährleistet. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen innerhalb des Vorhabengebietes erforderlich.

## **5.5 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann analog zum Status quo auch künftig über die Straße Hohe Buchleuthe sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Ostallgäu durchgeführt. Besondere Abfälle (Speisereste etc.) werden in Eigenregie durch den Betreiber des Betreuungscampus über private Entsorgungsfirmen etc. entsorgt.

---

<sup>5</sup> Energiekonzept Kita-Campus Kaufburen, innpeg GmbH; Hamburg, 31.03.2025

## 6. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Infolge der Verkehrsgeräusche auf der westlich angrenzenden Straße Hohe Buchleuthe sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen zu erwarten. Zudem sind zusätzlich zu dem bereits bestehenden Verkehrsaufkommen mit der geplanten Neuordnung und Erweiterung der baulichen Nutzung zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmemissionen (Hol- und Bringverkehr der Betreuungseinrichtungen, Parkplätze, Anlieferung etc.) verbunden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung <sup>6</sup> wurde die Verträglichkeit der im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen mit dem Verkehrslärm geprüft und ebenfalls untersucht, ob die durch die Planung ausgelösten Mehrverkehre relevante Auswirkungen auf bestehende schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft besitzen. Dabei wurden die Verkehrsdaten der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung (Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Stand 02.04.2025, siehe auch Kapitel 4.8.1) entnommen. Weiterhin wurde geprüft, ob es durch die Schutzbedürftigkeit der Bebauung zu Lärmkonflikten durch Anlagenlärm von bereits bestehenden emittierenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld kommt.

### 6.1 Verkehrslärm

#### 6.1.1 Verkehrslärmeinwirkungen auf das Vorhabengebiet

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigten die vorgenommenen Berechnungen, dass an den zur „Hohen Buchleuthe“ zugewandten Fassaden der Betreuungseinrichtungen (Gebäude im Baufeld 1) und der ehemaligen Gießerei (Baufeld 4) Beurteilungspegel von bis zu 64/54 dB(A) tags/nachts erreicht werden. Bei der geplanten Gebietsnutzung als Sondergebiet wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts herangezogen. Diese Orientierungswerte werden an den Südwestfassaden der beiden Gebäude somit tags/nachts um jeweils bis zu 4 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden der beiden Gebäude sowie an allen anderen Fassaden der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte eingehalten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) werden demgegenüber an allen Fassaden eingehalten.

---

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung Stadt Kaufbeuren Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Afraberg Süd“, Möhler + Partner Ingenieure GmbH; Augsburg, Mai 2025

Sind bei Verkehrsgeräuschen die Grenzwerte der 16. BImSchV an schutzwürdigen Gebäuden bzw. im Außenwohnbereich eingehalten, ist dies ein gewichtiges Indiz dafür, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (noch) gewahrt sind.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wurden in der schalltechnischen Untersuchung aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen untersucht und vorgeschlagen. Grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen sind Schallschutz an der Lärmquelle, aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle und Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den betroffenen Gebäuden selbst.

Durch den Fachplaner wurden, um die Lärmkonflikte an den Gebäuden im Baufeld 1 und 4 zu lösen, passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Zum Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten Grundrissorientierungen dergestalt stattfinden, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an einer verkehrslärmabgewandte Seite angeordnet werden, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Sofern solche Grundrissorientierungen, beispielsweise aufgrund der vorgesehenen Gebäudetiefe, nicht vorgesehen werden könnten, müssten die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert werden. Weiterhin müsste das Lüften schutzbedürftiger Räume, die zum Schlafen genutzt werden, an lärmbelasteten Fassadenseiten über schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen ermöglicht werden.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wurde die Anordnung von Tempo 30 an der „Hohe Buchleuthe“ angesehen, um die Schallemissionen durch den Verkehr zu reduzieren. Gemäß der Untersuchung könnten mit dieser Geschwindigkeitsbegrenzung die Beurteilungspegel an den der „Hohe Buchleuthe“ zugewandten Fassaden um bis zu 3 dB(A) im Vergleich zu Tempo 50 km/h gesenkt werden. Dadurch könnten die bei Tempo 50 km/h überschrittenen Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte teilweise wieder eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht wurde daher eine Tempobegrenzung auf 30 km/h entlang der „Hohe Buchleuthe“ als wirksam eingestuft.

Eine weitere schalltechnisch wirksame Maßnahme, die aus schalltechnischer Sicht empfohlen wurde, war die Verwendung eines lärm mindernden Fahrbahnbelags im Bereich des Vorhabengebietes. Durch diese Maßnahme könnten ähnliche Pegelminderungen um bis zu 3 dB erzielt werden. Bei Umsetzung beider Maßnahmen in Kombination würden die Orientierungswerte an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollen auf der Basis der vorgenommenen Empfehlungen des Fachplaners im weiteren Verfahren noch konkretisiert und festgesetzt werden.

### 6.1.2 Verkehrslärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft

Der durch das Vorhaben verursachte Erschließungsverkehr muss über die Straße „Hohe Buchleuthe“ abgewickelt werden. Die zukünftigen Verkehre im Umfeld des Planungsgebiets wurden durch das vorgenannte Verkehrsgutachten prognostiziert (Prognosenullfall 2035 und Prognoseplanfall 2035) und dienen als Grundlage für die Ermittlungen innerhalb der schalltechnischen Untersuchung. Es konnte festgestellt werden, dass es aufgrund der geplanten Entwicklung des Vorhabengebietes an keinen Bestandsgebäuden / Immissionsorten im Bereich entlang der Straße „Hohe Buchleuthe“ zu einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel gegenüber dem Prognosenullfall 2035 kommt. Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

## 6.2 Anlagenlärm

Durch einen Bebauungsplan mit erweiterten Baugrenzen entsteht Baurecht, mit dem neue Gebäude an bestehende oder genehmigte gewerbliche Nutzungen heranrücken können. Es war diesbezüglich zu prüfen, ob es durch die Schutzbedürftigkeit der vorgesehenen Bebauung (hier Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtungen und Umnutzung des ehemaligen Gießereigebäudes zu Wohnzwecken) zu Lärmkonflikten mit emittierenden Anlagen von Betrieben unmittelbar benachbarter bebauter Flächen kommt. Dabei wurden die Gewerbebetriebe im Umkreis des Vorhabengebietes (Aktienbrauerei Kaufbeuren GmbH, Penny-Markt und Fristo-Getränkemarkt, Spielothek Playtime) jeweils separat hinsichtlich ihrer Parkbewegungen, dem Lieferverkehr zum Be- und Entladen, den Schallemissionen der technischen Anlagen etc. betrachtet.

Nachdem ein regelmäßiger Betrieb der Bundeswehr auf dem benachbarten Fliegerhorst aktuell nicht mehr stattfindet, wurde in Absprache mit der Stadt Kaufbeuren der Betrieb auf dem Gelände der Bundeswehr in der schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet.

Hinsichtlich des Anlagenlärms zeigten die vorgenommenen Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Fassaden den geplanten Kinderbetreuungseinrichtungen und dem für Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude der ehemaligen Gießerei jeweils weit unterschritten wurden. Auch das Spitzenpegelkriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen konnte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Es müssen daher keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm geprüft und vorgesehen werden.

## 7. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und der im weiteren Verfahren darüber hinaus ggf. noch vorliegenden Erkenntnisse (Ergebnisse Fachgutachten etc.) wird der bislang nur vorläufige Umweltbericht im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend fortgeschrieben und inhaltlich konkretisiert.

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von neuen Sonderbauflächen für die Errichtung eines sog. Betreuungscampus soll auf Antrag der Grundstückseigentümerin und zukünftigen Betreiberin für eine am südlichen Stadtrand von Kaufbeuren liegende Industriebrache eine bauliche Neuordnung und Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

Das Vorhabengebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ (SO<sub>BC</sub>) einschließlich der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1 „Anlass für die Planung“ und 4 „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

#### 7.1.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Wasserrecht, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetze etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1 und 3.2) sind für das Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umwelt- auswirkungen**

### **7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt- zustandes**

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Vorhabengebietes“.

### **7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch- führung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den nördlichen Teil des Vorhabengebietes nach der Rodung des dortigen Gehölzbestandes von einem Fortbestand als Wiesenfläche auszugehen. Sofern keine Pflegemaßnahmen (Wiesenmäh) erfolgten, würde sich die Fläche aufgrund Samenfluges und Aufwuchs sukzessive wieder zunächst mit Sträuchern und später auch mit Gehölzen besetzen. Im zentralen und südlichen Vorhabengebiet wäre nach der bereits erfolgten Beräumung des Geländes von einem Fortbestand der versiegelten Flächen und des aktuell vorhandenen Gebäudebestandes auszugehen. Unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen wären bauliche Anpassungen oder Veränderungen im und am historischen Gießereigebäude auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) innerhalb des bereits jetzt schon baulich genutzten Bereiches möglich. Bauliche Erweiterungen über dieses Maß hinaus wären nicht zulässig. Bei weiterer Auffassung der Nutzung wäre von einem weiteren Verfall der Bestandssubstanz des Denkmals auszugehen. Ebenso wäre eine weitere Ansiedlung von Vögeln, Kleintieren des Siedlungsraums, Reptilien sowie Fledermäusen im Vorhabengebiet zu erwarten.

### **7.2.3 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung ist für das Vorhabengebiet von einer Neuordnung und Erweiterung der baulichen Strukturen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen (Einfahrten, Stellplatzanlagen), Spiel- und Erholungsflächen sowie Gehölz- / Grünbereichen auszugehen. Mit der Neuerrichtung von Kindertagesstätten und heilpädagogischen Einrichtungen werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für die Bewohner der Stadt Kaufbeuren und für den umgebenden Raum geschaffen. Die Überplanung des bestehenden Gießereigebäudes im südlichen Teilbereich sichert dessen Bestand und Entwicklungspotenzial.

Nachfolgend werden für das Vorhabengebiet mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ gemäß § 11 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung der Industrie- und Gewerbebrache auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

### **Schutzgut Mensch / Bevölkerung**

#### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes.

Das dritte Obergeschoss des historischen Gießereigebäudes wurde in der Vergangenheit zumindest temporär zu Wohnzwecken genutzt, nach Auflassung der Nutzung sind im Vorhabengebiet keine Wohnnutzungen mehr vorhanden. Das Vorhabengebiet besaß aufgrund seiner gewerblich / industriellen Vornutzung bislang auch keine Eignung für Erholung- oder Freizeitnutzungen.

Auf dem überplanten Grundstück Flur-Nr. 762/2 verläuft eine für das Stadtgebiet bedeutsame Fuß- und Radwegeverbindung, dem eine gewisse Bedeutung für Zwecke der Freizeit und Erholung und damit für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung zukommt.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Wesentlichen durch den Verkehr auf der anliegenden Straße Hohe Buchleuthe und den Betrieb der im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen.

#### *Auswirkungen:*

Ein Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Sondernutzung (Betreuungscampus) nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder wesentlich in Mitleidenschaft gezogen.

Mit der Planung können auf einer randstädtischen Brachfläche dringend benötigte sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung und zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Das Vorhabengebiet wird städtebaulich gut in die angrenzenden Siedlungsgebiete der Stadt Kaufbeuren angliedert und mit diesen vernetzt. Eine gute Umfeldsituation sowohl für die sozialen Einrichtungen wie auch die geplanten Wohnungen wird durch die attraktive Freiraumgestaltung (Grünflächen- und Gartenflächen, Spielplätze etc.) geschaffen. Das bestehende Fußwege- und Radverkehrsnetz, welches das Areal bisher nur teilweise erschloss, wird durch die im Areal geplanten halböffentlichen Wege ergänzt und nach Süden weitergeführt. Die neu zu entwickelnden Grünstrukturen und -vernetzungen werden die Erholungs- und Freizeitfunktion zusätzlich stärken.

Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung und Erweiterung der baulichen Nutzung im Vorhabengebiet zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmemissionen (Hol- und Bringverkehr der Betreuungseinrichtungen, Parkplätze, Anlieferung etc.) verbunden.

Zur Ermittlung der auf das Vorhabengebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde diesbezüglich eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Möhler + Partner, Augsburg, Bearbeitungsstand 05/2025, siehe dazu Kapitel 6.1). Die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden auf der Basis der vorge-

nommenen Empfehlungen des Fachplaners im weiteren Verfahren konkretisiert und festgesetzt.

Mögliche Auswirkungen auf die teilweise bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft bzw. andere Nutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch wurden in der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung ebenfalls betrachtet. Es konnte festgestellt werden, dass es auch bei Zunahme der Verkehrsbewegungen und der diesbezüglichen Schallemissionen an keinen Immissionsort entlang der Straße „Hohe Buchleuthe“ zu relevanten Erhöhungen der Beurteilungspegel kommt.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Vorhabengebietes sowie durch die zulässigen Werbeanlagen im Bereich der künftigen Eingänge der Betreuungseinrichtungen zu erwarten. In dem bereits baulich vorgeprägten Umfeld sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal die geplante Beleuchtung der Werbeanlagen nur mit einer kontinuierlichen Lichtabstrahlung ohne Farbwechsel, Blink- oder Flimmerlicht zulässig und außerhalb der Öffnungszeiten auszuschalten ist.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge des Anwachsens von Verkehrslärm und sonstigen Emissionen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Durch die Schaffung von dringend benötigten Kinderbetreuungseinrichtungen und zusätzlichem Wohnraum sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung zu verzeichnen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### *Beschreibung:*

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Die an das Vorhabengebietes nördlich und östlich angrenzenden Gehölzbestände fungieren grundsätzlich als potenzielle Brut-, Rast- und Nahrungshabitate für mehrere Vogelarten. Das historische Gießereigebäude ist ebenfalls als mögliches Habitat oder Teilhabitat insbesondere für Fledermäuse oder auch gebäudebrütende Vogelarten zu bewerten. Auch die mit der Beräumung des Areals entstandenen Schutt- und Erdhaufen sowie sonstige Ruderalflächen können als potenzielle Habitate z.B. für Kleinsäuger und Reptilien dienen. Nachdem sich bei Eingriffen in die bestehende Gebäudesubstanz bzw. in den Gehölzbestand ggf. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben könnten, sind entsprechende Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit erforderlich. Die mögliche Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten wird im Kapitel 7.7 „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ näher betrachtet.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich im zentralen und südlichen Teil des Vorhabengebietes aufgrund der vormaligen industriell-gewerblichen Nutzung, Überbauung und Versiegelung nur eingeschränkt entwickeln. Die vormalig im nördlichen Teil des Vorhabengebietes vorhandenen Gehölz- und Hecken-

strukturen, teilweise als Biotop klassifiziert, wurden im Zuge des Abrisses von Nebengebäuden und der Beräumung des Areals bereits entfernt. Auf der aktuell dort vorhandenen Wiesenfläche sind Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzen nicht zu erwarten. Gehölze sind im Vorhabengebiet lediglich entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden, hier besteht eine Reihung aus jüngeren, heimischen Laubbäumen. Einige wenige, durch Aufwuchs entstandene Sträucher sind zudem im Umfeld des Bestandgebäudes der ehemaligen Gießerei vorzufinden.

#### *Auswirkungen:*

Bei Durchführung der Planung und der damit verbundenen Errichtung des Betreuungscampus (Gebäude, Wege, Nebenanlagen etc.) gehen Teilflächen einer derzeit extensiv genutzten Grünlandfläche im nördlichen Teil des Vorhabengebietes dauerhaft verloren. Auch einige, allerdings ohne hohe Wertigkeit zu charakterisierenden Gehölzstrukturen im Umfeld der historischen Gießerei müssen mit Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung gefällt werden. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Ggf. entstehende Auswirkungen der Planung auf benachbarte Biotopstrukturen müssen im weiteren Verfahren abgeklärt werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand besteht aufgrund der bereits früher erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen im Vorhabengebiet, kein durch die aktuelle Planung ausgelöstes Ausgleichserfordernis (siehe dazu auch Kapitel 7.6.2).

In den künftigen Freianlagen um die neuen Baukörper des Betreuungscampus und der historischen Gießerei werden zahlreiche Baumpflanzungen heimischer und landschaftstypischer Gehölze umgesetzt. Diese Freiflächen sollen, soweit sie nicht für die Spielanlagen der Betreuungseinrichtungen erforderlich sind, als extensive Wiesenflächen entwickelt werden. Zudem werden die neuen Stellplatzflächen und der Vorfahrtsbereich im Bereich des historischen Gießereigebäudes mit Laubbäumen überstellt und gegliedert. Weitere Laubbäume werden entlang des Straßenraumes der Hohen Buchleuthe umgesetzt. Mit diesen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsraumes geschaffen werden. Zudem sichern diese Eingrünungen eine biologische Vernetzung mit den Strukturen des angrenzenden Landschaftsraumes. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A geforderten Baumpflanzungen wird die Anzahl an Bäumen im Vorhabengebiet künftig merklich zunehmen.

Mit Umsetzung entsprechender, im weiteren Verfahren noch zu definierender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf die potenziell betroffenen Arten auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich einer zulässigen Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln, eine insektenfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

an großflächigen Verglasungen wurden bereits in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“ aufgenommen.

*Ergebnis:*

Infolge einer Erhöhung des Versiegelungsgrades in bisher unbefestigten Bereichen, dem weiteren Verlust von Bestandsgehölzen und einer allgemeinen Intensivierung der Nutzung des Areals ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

**Schutzgut Fläche**

*Beschreibung:*

Bei dem insgesamt ca. 1,21 ha großen überplanten Areal handelt es sich um Brachflächen einer ehemaligen Gießerei mit teilweise noch bestehender Bebauung (Hauptgebäude) sowie einer Freifläche (derzeit Wiese) im nördlicher Teil des Vorhabengebietes. Nach überschläglicher Ermittlung waren ca. 5.250 m<sup>2</sup> (ca. 51 %) des für eine bauliche Neuordnung vorgesehenen Grundstücks Flur-Nr. 2887 überbaut, versiegelt oder hochverdichtet. Auf den baulich vorgeprägten und teilweise auch vorbelasteten Flächen sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Unabhängig davon fungiert der nördliche Teilbereich des Vorhabengebietes bislang als offene Grünfläche im Siedlungsbereich.

*Auswirkungen:*

Die Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Areals bedingt nur einen geringfügigen quantitativen Verlust von Flächen. Für die bestehenden und neuen Gebäudestrukturen, die internen Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und sonstige Nebenanlagen wird gemäß aktueller Planung ein Flächenanteil von ca. 55 % des Grundstücks Flur-Nr. 2887 in Anspruch genommen, wobei hier auch teilversiegelte Flächen und wasser gebundenen Beläge eingerechnet wurden.

Die Nachnutzung und geplante bauliche Entwicklung einer Industriebrache entspricht sowohl dem städtebaulichen Grundsatz „einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung des Flächenverbrauchs als auch dem von der Stadt Kaufbeuren beschlossenen städtebaulichen Leitbild hinsichtlich einer Urbanisierung der zentrumsnahen Bereiche mit Umsetzung von höheren städtebaulichen Dichten bei möglichst flächensparenden Bautypologien. Zudem können bereits vorhandene Verkehrsflächen (Hohe Buchleuthe) sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) zumindest teilweise genutzt werden.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen etc.).

### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Fläche sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

#### *Beschreibung:*

Die für eine bauliche Neuordnung und Errichtung des Betreuungscampus herangezogenen Flächen liegen geologisch im Übergangsbereich der Allgäuer-Molasse-Vorberge zu der Iller-Lech-Jungmoränenregion.

Nach den Erkenntnissen der im Jahre 2022 durchgeführten vertiefenden Bodenuntersuchung (siehe dazu auch Kapitel 2.5) ist als natürlich im Untergrund anstehender Boden Schmelzwasserschotter vorzufinden, der aus Kiesen mit variablen Anteilen von Schluff- und Sand besteht.

Im Bereich der Anlagen und Gebäude der ehemaligen Gießerei ist ein Großteil des Bodens bereits versiegelt bzw. hochverdichtet. Unter den Gebäude- und Anlagenfundamenten und der Asphaltdecklage bestehen hier anthropogene Überdeckungen des natürlich anstehenden Bodens durch umgelagertes Material bzw. künstliche Geländeauffüllungen in einer mittleren Schichtstärke von ca. 1,50 m. Diese Auffüllungen weisen teilweise hohe Bauschuttanteile (Ziegelbruch und Betonbruch) auf und sind aufgrund der vormaligen industriell / gewerblichen Nutzung mit Anteilen unterschiedlicher Schadstoffe (MKW, PAK; Schwermetalle) kontaminiert.

Der nördliche Teil des Vorhabengebietes ist durch offene, bislang unversiegelte Bodenflächen gekennzeichnet, die vormals mit Gehölzstrukturen besetzt waren, aktuell jedoch eine extensive Wiese darstellen. Hier wurden im Rahmen der Bodenuntersuchungen unter dem Mutterboden keine Verfüllungen und auch keine Schadstoffbelastungen vorgefunden.

Gemäß dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist als Bodenkomplex mehrheitlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm vorzufinden, der in Richtung Osten zur Hangkante hin in Rendzina-Böden übergeht. Dabei weist die vorhandene Konsistenz des Untergrundes ein geringes Rückhaltevermögen für Schwermetalle etc. auf.

#### *Auswirkungen:*

Das Schutzgut Boden wird generell durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt, da damit Grundwasserneubildungsbereiche verloren gehen. Nachdem aufgrund der vormaligen gewerblich / industriellen Nutzung des Areals bereits überwiegende Flächenanteile überbaut und versiegelt waren bzw. sind, erfolgt bei Realisierung des Vorhabens keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Allerdings werden bisher unversiegelte Freiflächen im nördlichen Vorhabengebiet für die neuen Baukörper der Betreuungseinrichtungen in Anspruch genommen. Demgegenüber werden bisher versiegelte Flächen, insbesondere im zentralen und südlichen Bereich entsiegelt und planseitig als Freiflächen

festgesetzt. In diesen zukünftig unversiegelten Bereichen (Spiel- und Gartenflächen) kann der Boden auch wieder seiner Kreislauffunktion als Wasserspeicher nachkommen. Niederschlagswasser gelangt dort nach der Passage durch den Bodenkörper ins Grundwasser und reichert die dortigen Vorräte an. Im Rahmen der Planung werden die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Bei Realisierung des Vorhabens werden Gebäude, Neben- und Freianlagen des Betreuungscampus auch auf Flächen errichtet, unter denen belastete Auffüllungen anstehen. Gemäß der Einschätzung des Fachgutachters können, insbesondere nach einem Freilegen dieser Auffüllungen, Gefährdungen über die Pfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Je nach lokal vorliegender Schadstoffbelastung und vorgesehener Folgenutzung wurde diesbezüglich empfohlen, die anthropogene Geländeauffüllungen vollständig abzutragen bzw. auszubauen.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit. Mit der Entfernung von belasteten Bodenmaterial aus dem Stoff- und Wasserkreislauf am Standort ist von Verbesserungen gegenüber dem Status quo auszugehen.

### **Schutzgut Wasser**

#### *Beschreibung:*

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Für das Vorhabengebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Im Rahmen der 2022 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde bei den zahlreichen vorgenommenen Rammkernbohrungen kein Grundwasser bis zu den Enderkundungstiefen gefunden. Der Fachgutachter schätzte, dass, aufgrund der Lage des Vorhabengebietes über 20 m oberhalb des Tales und der bestehenden Tiefkeller des historischen Gießereigebäudes, von einem Grundwasserflurabstand von ca. 20 m auszugehen sei.

Es kann von einer Fließrichtung des Grundwassers nach Nordosten in Richtung der Wertach ausgegangen werden. Die Wertach als nächste relevante Vorflut verläuft in einer minimalen Entfernung von ca. 850 m nordöstlich vom Vorhabengebiet. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub>) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) tangiert.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen weist der natürlich anstehende Untergrund im Vorhabengebiet (Schmelzwasserschotter aus Kiesen verschiedener Zusammensetzung) eine gute Versickerungseignung auf.

Bei den Bodenuntersuchungen schätzte der Fachgutachter ein, dass aufgrund der Überdeckung bzw. Versiegelung der Teilflächen und des hohen anzunehmenden Grundwasserflurabstands aktuell nicht von einer erheblichen Grundwassergefährdung auszugehen sei, lediglich im Bereich eines Erdtanks könne aufgrund der hohen und nach unten nicht abzugrenzenden MKW-Gehalte die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung durch Schadstoffverfrachtung mit dem Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Ein Ausbau des Erdtanks und die Auskofferung des belasteten Bodenmaterial wurden empfohlen.

Der überplante Bereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind ebenfalls nicht bekannt.

#### *Auswirkungen:*

Mit der im Vorhabengebiet geplanten baulichen Neuordnung und Errichtung der Baukörper und Nebenanlagen des Betreuungscampus erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung auf bislang noch unversiegelten Flächen im Norden des Areals, was eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat.

Wie bereits bei den Schutzgütern Fläche und Boden ausgeführt, werden demgegenüber bisher versiegelte Flächen, insbesondere im zentralen und südlichen Bereich entsiegelt und planseitig als Freiflächen festgesetzt. In diesen zukünftig unversiegelten Bereichen (Spiel- und Gartenflächen) kann das Niederschlagswasser wieder direkt über die belebte Bodenzone versickern, gelangt nach der Passage durch den Bodenkörper in das Grundwasser und reichert die dortigen Vorräte an.

Zudem werden die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten Entwicklung des Betreuungscampus auf das unbedingt nötige Maß reduziert. So werden alle Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplatzanlagen) und die Pkw-Zufahrten ausschließlich auf aktuell bereits befestigten Flächen des Vorhabengebietes konzentriert.

Das auf den Dach- und Hofflächen des Betreuungscampus anfallende Niederschlagswasser wird künftig auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und über geeignete Sickeranlagen wieder dem Untergrund zugeleitet. Der natürliche Wasserkreislauf kann damit auch künftig erhalten bzw. sogar verbessert werden. Mit der auf einem Teil der Dachflächen der neuen Baukörper vorgesehenen Dachbegrünung kann ebenfalls eine wirksame Speicher- bzw. Rückhaltefunktion für das Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstroms durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

#### *Ergebnis:*

Infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Gebäudestrukturen, Wegeflächen, Nebenanlagen etc. in bisher unversiegelten Bereichen ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### **Schutzgut Luft/Klima**

#### *Beschreibung:*

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil der Klimaregion „Schwäbisches Alpenvorland“, die durch hohe Niederschläge und niedrigere Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Vorhabengebiet jedoch nicht vorgenommen.

Nach dem Abbruch und der Beräumung der Nebenanlagen der ehemaligen Gießerei stellen die überplanten Flächen zwar aktuell eine größere freie Fläche im Siedlungsraum dar, diese wirkt jedoch aufgrund ihrer mehrheitlichen Versiegelung und dem Fehlen von Gehölzen eher als nächtliche Wärmeinsel. Die nördliche Grünfläche besitzt aufgrund ihrer geringen Größe keine relevante Bedeutung für lokale Kaltluftentstehungsprozesse.

Infolge der unmittelbar anliegende Ortsstraße (Hohe Buchleuthe) und den dort vorhandenen Verkehrsbelastungen sind für das Vorhabengebiet schon jetzt Schadstoffbelastungen zu erwarten. Vom Vorhabengebiet selbst gegen aktuell keine Emissionen aus, die nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima haben könnten. In der Nachbarschaft des Vorhabengebietes sind keine Betriebe oder sonstige Einrichtungen mit wesentlichem Schadstoffpotenzial bekannt.

#### *Auswirkungen:*

Mit der Realisierung der Vorhabens und der Errichtung des Betreuungscampus wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen und damit steigen naturgemäß auch die Luftschadstoffbelastungen. Durch die neuen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Wegeflächen, Stellplatzanlage etc.) nimmt der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet gegenüber der zwischenzeitlich erfolgten Beräumung künftig wieder etwas zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Dieser Effekt ist wegen des geringen Umfangs und der Lage der überplanten Flächen, umgeben von bereits baulich genutzten Strukturen (Wohn- und gemischtgenutzte Bebauung), im Vorhabengebiet aber nur von geringer Bedeutung. Demgegenüber können die Verdunstungseffekte der neuen Grünstrukturen und Gehölze inklusive der geplanten extensiven Dachbegrünungen künftig eine ausgleichende klimatische Wirkung übernehmen.

Mögliche Auswirkungen der Planung können sich auch infolge von Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der Gebäude und Anlagen des Betreuungscampus und der Wohnungen im historischen Gießereigebäudes einstellen. Nachdem die Beheizung bzw. Energieversorgung des neuen Quartiers unter Einbeziehung erneuerbarer bzw. klimaneutraler Energieformen erfolgen soll, ist diesbezüglich von keinen relevanten Verschlechterungen der stadtklimatischen Situation auszugehen.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich mit Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

#### *Beschreibung:*

Große Teile des Vorhabengebietes wurden jahrzehntelang durch den bestehenden Gebäudekomplex der ehemaligen Gießerei gekennzeichnet. Auch nach dem Abriss der Nebenanlagen prägen das massive und großmaßstäbliche Bestandsgebäude der Gießerei inklusive dem über 25 m hohen Schornstein das Orts- und Landschaftsbild am südlichen Stadtrandbereich, verstärkt noch durch die gegenüber der Altstadt von Kaufbeuren herausgehobene Lage auf einem Hochplateau.

Mit den unmittelbar anliegenden Wohn- und gemischt genutzten Gebieten und vor allen dem benachbarten Kasernenkomplex des Bundeswehrstandortes weist das Vorhabengebiet bereits im Status quo eine starke bauliche Vorprägung auf.

#### *Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Neuordnung und Errichtung der Gebäude des Betreuungscampus wird das Orts- und Landschaftsbild vor allem im nördlichen, aktuell als offene Grün- und Brachfläche wahrzunehmenden Teil des Vorhabengebietes deutlich verändert. Beim Abriss der Nebenanlagen und der Beräumung des Areals im Jahr 2022 wurde dieses Ortsbild erst kürzlich schon einmal verändert.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zur Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der neu geplanten Gebäude wird neben einer verträglichen Einordnung in die umgebende Bebauung auch bewusst eine Freistellung des historischen Gießereigebäudes zur Erhaltung seiner stadträumliche Dominanz angestrebt. Zusammen mit der grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen um die neuen Gebäude und die ehemalige Gießerei kann eine städtebaulich verträgliche Überbauung und auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbild im südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren erzielt werden.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit infolge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### *Beschreibung:*

Im südlichen Vorhabengebiet befindet sich mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Gießerei ein Baudenkmal, das unter der ID-Nummer D-7-62-000-373 als „*Ehem. Brauerei Goldener Löwe, später Metallgießerei, ... zugehöriger konisch gemauerter Industrieschornstein ...., wohl gleichzeitig; unter der Bebauung ausgedehnte Keller- und Stollenanlagen, 19. Jh.*“ in die Bayerische Denkmalliste eingetragen ist.

Archäologische Denkmäler sind im Vorhabengebiet demgegenüber nicht bekannt. Nordöstlich des Vorhabengebietes, in einer minimalen Entfernung von ca. 150 m befindet sich jedoch mit der Altstadt von Kaufbeuren ein großflächiges Bodendenkmal (D-7-8129-0081 *Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde*) in der erweiterten Nachbarschaft. Weitere Bodendenkmale sind östlich und südwestlich des Vorhabengebietes bekannt. Demzufolge liegt auch für das Vorhabengebiet selbst eine gewisse archäologische Relevanz vor, so dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Funde und Befunde nicht vollkommen ausgeschlossen werden können.

Als sonstige Sachgüter befinden sich innerhalb des Vorhabengebietes Teile der öffentlichen Straße Hohe Buchleuthe.

#### *Auswirkungen:*

Nachdem der zentrale und südliche Bereich des Vorhabengebietes bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt wurde und hier anthropogene Auffüllungen die oberen Bodenschichten darstellen, sind archäologische Funde bei Durchführung der Planung und damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter nicht zu erwarten. Im nördlichen Teil des Vorhabengebietes werden die Eingriffe in den Untergrund weitestmöglich minimiert. Sofern bei den Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, sind diese gemäß den gesetzlichen Regelungen den zuständigen Denkmalschutzbehörden anzuzeigen.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird ein für die Stadt- und Industriegeschichte von Kaufbeuren bedeutsames Baudenkmal in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden behutsam restauriert und einer nachhaltigen Nachnutzung zugeführt. Zudem entstehen im nördlichen Teil des Vorhabengebietes neue zeitgemäße und architektonisch ansprechende Gebäude.

Die bestehenden Verkehrsflächen der Hohen Buchleuthe werden bei Umsetzung der Planung neu gestaltet und mit einem ausreichend breiten Gehweg sowie zusätzlichen Parkplätzen versehen, hier entstehen sonstige Sachgüter.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand keine relevanten Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten. Hinsichtlich des Erhalts eines Baudenkmals und der Schaffung neuer Sachgüter bei Realisierung des Vorhabens kann von Verbesserungen gegenüber dem Status quo ausgegangen werden.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand sind aber keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **7.3 Beschreibung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens**

### **7.3.1 Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die voraussichtlich während der Bauphase zur Realisierung des geplanten Vorhabens auftreten und die nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden können. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch die Baugruben.

### **7.3.2 Anlagenbedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des geplanten Betreuungscampus an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch neue Versiegelung / Überbauung,
- erhöhter Oberflächenabfluss / erhöhte Verdunstung und verringerte Grundwasserneubildung,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch neue Gebäudestrukturen,

### **7.3.3 Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige Nutzung der Flächen im Plangebiet. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch die Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Licht, Wärme und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb und die Nutzung der Flächen (An- und Abfahrtsverkehr),
- nutzungsbedingte Abwässer oder Abfälle.

## **7.4 Kumulative Auswirkungen**

### **7.4.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen**

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung des ehemaligen Gießereigeländes separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung.

Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Vorhabenbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### **7.4.2 Kumulationswirkung mit anderen, benachbarten Vorhaben und Plänen**

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Vorhabenraum und dessen maßgebendem Umfeld keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten baulichen Neuordnung des ehemaligen Industriegeländes und der Errichtung des Betreuungscampus zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## **7.5 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind**

Im Vorhabengebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV „Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten baulichen Neuordnung und mit der Errichtung des Betreuungscampus vorgesehenen Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten.

In der näheren Umgebung des Vorhabengebietes sind ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

## **7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen entlang des neu geschaffenen Wegenetzes und in den Freiflächen um die neuen Baukörper des Betreuungscampus zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und als Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der baulichen Neuordnung entlang den Grenzen des Vorhabengebietes (insbesondere nördliche und östliche Biotopstrukturen),
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen.

#### Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Nachnutzung einer Industriebrache in Stadtrandlage,
- Beschränkung des Versiegelungsanteiles auf das unbedingt nötige Maß,
- Entsiegelungen von bisher versiegelten bzw. hochverdichteten Bodenbereichen,
- Schaffung / Sicherung von Grün- und Freiflächen mit weitestmöglich natürlichen Bodenfunktionen,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Vorhabengebietes während des Baubetriebes.

#### Schutzgut Wasser

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Privatgrundstück,
- Begrünung eines Teiles der Dachflächen und damit anteilige Speicherung sowie Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.

#### Schutzgut Luft / Klima

- Umsetzung von Gehölzstrukturen und Dachbegrünung mit ausgleichender Funktion (CO<sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

#### Schutzgut Landschaft

- auf Umgebungsbebauung abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper des neuen Betreuungscampus,

- Vorgaben zu randlicher Durchgrünung des Betreuungscampus und dessen Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Erhalt und nachhaltige Nachnutzung eines für die Stadtgeschichte wichtigen Baudenkmals,
- Sicherung von ggf. zu Tage tretenden (archäologischen) Funden gemäß den gesetzlichen Regelungen,
- Umsetzung architektonisch ansprechender, zeitgemäßer Gebäude,
- Aufwertung des einbezogenen Abschnittes der Hohen Buchleuthe durch Anlage eines Fuß- und Radweges, Stellplätzen und Baumpflanzungen.

### 7.6.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

In Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Die Bestandssituation auf dem Areal, vor dem Rückbau der Nebengebäude wies einen Versiegelungsgrad von rund 51,0 % auf. Die befestigten Belagsflächen waren in Form von Asphalt- und Betonbelägen vollständig versiegelt. In der aktuellen Planung ergibt sich ein Versiegelungsgrad von insgesamt ca. 55,0%, jedoch sind in dieser Berechnung auch Flächen enthalten, die nur teilversiegelt sind (Fugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Belagsdecken). Hier könnte mit dem Faktor 0,7 bis 0,5 gerechnet werden, so dass der entstehende Versiegelungsgrad nach Realisierung der Planung mehr oder weniger identisch mit dem des Bestandes ist.



Abb. 5: Ermittlung des Versiegelungsgrades als Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Nachdem sich also bei Umsetzung des Vorhabens keine relevante Änderung des Versiegelungsgrades im Vorhabengebiet ergibt, erfolgt mit der aktuellen Planung kein weiterer Eingriff über das Maß der bereits in der Vergangenheit getätigten Eingriffe in Natur und Landschaft hinaus. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

## 7.7 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zur Ermittlung der im Vorhabengebiet tatsächlich vorhandenen bzw. zu erwartenden Arten wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung<sup>7</sup> für das Vorhabengebiet und dessen maßgebendes Umfeld durchgeführt. In dieser Vorprüfung wurde geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

In einem ersten Schritt wurden alle Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten (gemäß online-Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt) als nicht relevant für weitere Prüfschritte identifiziert wurden. Hierbei handelt es sich um Arten, die auf Extremstandorte wie feuchtes bzw. nasses, artenreiches Grünland oder Moorstandorte angewiesen sind (z. B. Tagfalter, Heuschrecken, Wildbienen). Auch auf Arten / Artengruppen mit Teilhabitaten oder Habitaten im Bereich stehender bzw. fließender Gewässer trifft dies zu (z. B. Amphibien, Fische, Krebse, Libellen, Wassermollusken, wassergebundene Vögel), genauso wie auf Arten, die an größere Gehölzbestände gebunden bzw. in zusammenhängenden Waldgebieten heimisch sind. Diese Arten konnten mangels geeigneter Standorte und Habitatstrukturen für das Vorhabengebiet ausgeschlossen werden.

In der Folge wurden für die potenziellen Artengruppen Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien und Vögel entsprechende Abschätzungen möglicher Auswirkungen der Planung vorgenommen.

Für die Artengruppe Fledermäuse waren bereits im Sommer 2022 Vorkommen im Areal nachgewiesen worden. Bei den Begehungen wurden sechs Fledermausarten detektiert, die im Umfeld nach Insekten jagten. Das Gießereigebäude war nicht Bestandteil der damaligen Untersuchung, doch gemäß der Einschätzung des Fachgutachters ist auch hier mit Vorkommen zu rechnen. Eine Kartierung des Gebäudes (Innenbegehung, Ausflugkontrolle) samt Umfeld während der Wochenstubenzeit (Mai bis Juli) wurde deshalb dringend angeraten, um Verbotstatbestände ausschließen zu können.

---

<sup>7</sup> Relevanzprüfung zur geplanten Bebauung „audere KiTa-Campus“, P. Harsch, Dipl.-Biologe, Waltenhofen, 01.04.2025

Im Osten des Projektgebiets grenzt ein geeigneter Lebensraum für die Haselmaus direkt an, weshalb Vorkommen dieser Nagetierart hier seitens der zuständigen Naturschutzbehörde als potenziell möglich betrachtet werden und deshalb zu erheben sind.

Das Vorkommen von Zauneidechsen (Reptilien) im Vorhabenbereich wurde aus Sicht des Fachgutachters als möglich bis eindeutig eingestuft. Ursächlich dafür war u.a. die geringe Entfernung zwischen dem Vorhabengebiet zum nächsten nachgewiesenen Vorkommen der Reptilien. Außerdem wurde Abbruchmaterial gehäufelt und auf der überplanten Fläche belassen, wodurch nahezu ideale Bedingungen (Sonnplätze, Versteckmöglichkeiten, etc.) für Reptilien vorhanden seien. Um signifikante Beeinträchtigungen der lokalen Zauneidechsenpopulation zu vermeiden, sind hier ebenfalls Erhebungen nach den Methodenstandards erforderlich.

Nach Einschätzung des Fachgutachters ist aufgrund der derzeitigen (Nicht-) Nutzung des Geländes, dessen Umfeld und den Habitatbedingungen auch mit einer entsprechenden Avifauna zu rechnen. Bei der Begehung im Frühjahr 2025 diente das Gelände bereits einigen Vogelarten als Rast- und Nahrungsplatz und es waren erste Anzeichen zu erkennen, dass mit Bruten zu rechnen ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem bekannte Brutplätze von Weißstorch und Wanderfalke, welche von hohen Gebäuden und freistehende Türmen (wie auf dem Gelände vorhanden) stark angezogen werden. Somit wären auch sehr seltene und / oder besonders geschützte Arten zu erwarten. Aus Sicht des Fachgutachters wird diesbezüglich eine Brutvogelkartierung von Frühjahr bis Juli für sinnvoll gehalten, zumal mehrere Lebensstätten der Vögel von dem Vorhaben betroffen sind.

Im Ergebnis der durchgeführten Übersichtsbegehungen und Relevanzabschätzung ergaben sich nach überschlägiger Betrachtung für einige Arten (Fledermäuse, Haselmäuse, Zauneidechsen, Vögel) Anhaltspunkte bzw. Hinweise, dass im Untersuchungsgebiet Wirkfaktoren zum Tragen kommen. Auch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europarechtlich geschützten oder besonders geschützten Arten könnten in einem gewissen Umfang betroffen sein.

Gemäß der Relevanzprüfung sollte das Verbot, Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten bzw. Arten zu schädigen oder zu zerstören / töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Vorfeld des Vorhabens durch entsprechende Erhebungen schwerpunktmäßig im Zeitraum April/Mai bis Juli abgeklärt werden. Ein Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sei möglich, ebenso wie Auswirkungen auf die lokalen Populationen. Zudem sei die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, damit keine signifikanten Beeinträchtigungen von Arten bzw. der Verlust von bedeutsamen Fortpflanzungshabitaten erfolgt. Diese Maßnahmen könnten jedoch erst formuliert werden, wenn detaillierte Arterhebungen vorliegen.

## 7.8 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist eine Neuordnung einer Industriebrache am südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren. Grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung der Fläche (zunächst noch im Verbund mit nördlich des Vorhabengebietes befindlichen Flächen rund um die Zeppelinhalle) werden durch die Stadt Kaufbeuren schon des Längeren verfolgt.

Ihre Nachnutzung entspricht nicht nur dem städtebaulichen Leitgedanken einer bevorzugten Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung, sondern auch dem von der Stadt Kaufbeuren beschlossenen städtebaulichen Leitbild hinsichtlich einer Urbanisierung der zentrumsnahen Bereiche mit Umsetzung von höheren städtebaulichen Dichten bei möglichst flächensparenden Bautypologien.

Zudem ist das Vorhabengebiet auch verkehrlich und infrastrukturell über bereits unmittelbar anliegende Verkehrsflächen (Hohe Buchleuthe) sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (örtliches Kanalnetz, örtliche Wasserversorgung, Müllentsorgung etc.) hervorragend erschlossen. Die zu entwickelnde Fläche befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin und steht für die geplanten Maßnahmen tatsächlich zur Verfügung.

Aus den genannten Gründen wurden für die geplante bauliche Neuordnung und Errichtung des Betreuungscampus keine Alternativstandorte geprüft. Zudem lag dem Antrag der Vorhabenträgerin und künftigen Betreiberin auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auch nur der gewählte Standort zugrunde.

## 7.9 Zusätzliche Angaben

### 7.9.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Nachnutzung des Areals der ehemaligen Gießerei wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten und Natura 2000-Gebieten, die Biotopkartierung der Stadt Kaufbeuren und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet.

Die Einschätzung der möglichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte auf Grundlage der von Dipl.-Biologe P. Harsch, Waltenhofen bereits für das Vorhabengebiet und dessen Umfeld durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom Frühjahr 2025.

Der Umweltbericht stellt bislang noch eine vorläufige Fassung nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten zusätzlichen Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, Fachgutachten etc.) bei Bedarf ergänzt und fortgeschrieben wird.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

#### 7.9.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Konkretisierung von ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### 7.9.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren existiert östlich der Straße Hohe Buchleuthe bereits seit mehreren Jahren eine Industriebrache der ehemaligen Gießerei. Für diese Brachfläche soll auf Antrag der Grundstückseigentümerin und zukünftigen Betreiberin mit der Ausweisung von neuen Sondergebietsflächen eine bauliche Neuordnung und angemessene Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

Das Vorhabengebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ mehrheitlich als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ (SO<sub>BC</sub>) einschließlich der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung des ehemaligen Gießereigeländes und der Errichtung des „Betreuungscampus“ sind, insbesondere für den nördlichen Teil des Vorhabengebietes im Vergleich zum Weiterbestand der Brach- und Grünlandflächen, bei mehreren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese Umweltauswirkungen resultieren insbesondere aus der Zunahme des Versiegelungsgrades in bisher unbefestigten Bereichen und der Intensivierung der baulichen Nutzung.

Für den südlichen Teil des Vorhabengebietes sind die Umweltauswirkungen der Planung mit denen einer Neuordnung auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes (baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB unter Beachtung der denkmalpflegerischen Auflagen) vergleichbar.

Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Durchgrünung, Höhenbeschränkung, Vorgaben zur Niederschlagswasserabführung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der geplanten Errichtung des Betreuungscampus auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Bei Beachtung entsprechender, im weiteren Verfahren noch näher zu definierender artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

## 8. Städtebauliche Statistik

| Fläche                                                                      | Gesamter Geltungsbereich |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
|                                                                             | in ha                    | in %         |
| <b>Baugebiete</b>                                                           | <b>0,89</b>              | <b>73,5</b>  |
| Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ (SO <sub>BC</sub> ) | 0,89                     | 73,5         |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                                      | <b>0,25</b>              | <b>20,7</b>  |
| Öffentliche Verkehrsflächen                                                 | 0,21                     | 17,4         |
| Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“        | 0,04                     | 3,3          |
| <b>Grün- und Freiflächen</b>                                                | <b>0,07</b>              | <b>5,8</b>   |
| Private Grünfläche                                                          | 0,07                     | 5,8          |
| <b>Gesamtfläche</b>                                                         | <b>1,21</b>              | <b>100,0</b> |

Aufgestellt:  
Kissing, 23.06.2025



**PLANUNGSGEMEINSCHAFT**  
Arnold Consult AG, Kissing  
3+Architekten, Augsburg  
Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg