Stadt Kaufbeuren

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kaufbeuren

gemäß § 5 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

Plan-Nr. 96 A-F

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht

in der Fassung vom
23.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Änderung 4

2. Beschreibung des Änderungsgebietes 5

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung 5
2.2 Topografie und Vegetation 6
2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten 6

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 8

3.1 Landes- und Regionalplanung 8
3.2 Städtische Leitbilder, Konzepte und Grundsatzbeschlüsse 9
3.2.1 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 9
3.2.2 Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung 10
3.2.3 Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz 10
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 11
3.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.) 12

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung 13

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept 13
4.2 Landschaftsplanerisches Konzept 14
4.3 Erschließungskonzept 14
4.4 Ver- und Entsorgungskonzept 15

5. Umweltbericht 16

5.1 Einleitung 16
5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung) 16
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung 17
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen 17
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 17
5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung 17
5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung 17
5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen 25
5.2.5 Kumulative Auswirkungen 25
5.2.6 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind 25
5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 26
5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten 28
5.3 Zusätzliche Angaben 28

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 28
5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 29
5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 29

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Kaufbeuren in der Fassung vom 23.06.2025 (VOR-ENTWURF).

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 Änderung

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. Bereits seit mehreren Jahren verfolgt die Stadt Kaufbeuren Überlegungen zur Nachnutzung des Gesamtareals, welches aus einem nördlichen Teil rund um die Zeppelinhalle sowie einem südlichen Teil rund um die ehemalige Gießerei besteht.

In den Jahren 2018 und 2019 wurde, auch unter Beteiligung der Bürgerschaft ein Bebauungskonzept für das Gesamtareal entwickelt, welches als Grundlage für ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Bereich südlich des Fünfknopfturms und östlich der ehemaligen Hölzlestraße und der Hohen Buchleuthe") diente. Vorgesehen war dabei eine überwiegende Wohnnutzung.

Auf Antrag der heutigen Grundstückseigentümerin / Vorhabenträgerin wurden die südlichen Flächen um die ehemalige Gießerei 2024 aus dem laufenden B-Plan-Verfahren herausgelöst. Das Baurecht für die abgetrennten Flächen des Grundstücks Flur-Nr. 2887 soll nun über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Auf den überplanten Flächen sollen verschiedene Betreuungseinrichtungen für Kinder (Krippen-, Kindergarten- und Hortgruppen, schulvorbereitende Einrichtungen etc.) als sog. ”audere Kita-Campus Kaufbeuren" sowie untergeordnet Wohnungen entstehen.

Das für eine Neuordnung vorgesehenen Grundstück liegt im südlichen Randstadtbereich der Stadt Kaufbeuren, jedoch ist insbesondere für den nördlichen und zentralen, inzwischen von Gehölzen, Nebengebäuden und sonstigen Anlagen der ehemaligen Gießerei beräumten Teilbereich noch kein Planungsrecht gegeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaufbeuren wird das Änderungsgebiet bislang noch als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Gießereigeländes ist demzufolge die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kaufbeuren erforderlich.

Parallel hierzu muss auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP Nr. 96 A „Afraberg Süd“) aufgestellt werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Der insgesamt ca. 1,21 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich im südlichen Randstadtbereich von Kaufbeuren, östlich der Straße „Hohe Buchleuthe“ und südöstlich des dortigen Bundeswehrstandortes (Fliegerhorst Kaufbeuren). Das historische Zentrum von Kaufbeuren befindet sich in einer Entfernung von etwa 750 m (Luftlinie) nordöstlich des Änderungsgebietes.

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

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 gewidmete Verkehrsflächen, die ebenfalls im Eigentum der Stadt Kaufbeuren liegen.

Die Flächen im zentralen und südlichen Teil des Änderungsgebietes wurden über viele Jahrzehnte durch die Gebäudestrukturen und Anlagen der ehemaligen Metallgießerei geprägt. Nach Beräumung der Nebenanlagen besteht noch das eigentliche Gießereigebäude und ein zugehöriger gemauerter Schornstein, welche beide unter Denkmalschutz stehen. Der nördliche, an den vorhandenen Fuß- und Radweg angrenzende Teil des Änderungsgebietes stellt sich aktuell als extensive Mähwiese dar.

Im Nordwesten und Südosten des Änderungsbereiches schließen gemischte Strukturen mit Wohn- und Gewerbenutzungen an. Im Osten sind, getrennt durch einen Grünzug und eine Hangkante mehrheitlich Wohnnutzungen mit

zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (u.a. Seniorenwohnen „Heinzelmannpark“) und Blockbebauung vorzufinden. Die durch die Bundeswehr genutzten Flächen des Fliegerhorstes Kaufbeuren grenzen im Südwesten und Westen unmittelbar an das Änderungsgebiet an, hier sind inmitten von großzügigen Freibereichen vorwiegend zweigeschossige Gebäude mit steileren Satteldächern vorzufinden.

2.2 Topografie und Vegetation

Das gesamte Änderungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der „Lech-Vorberge“ im Übergang zu den „Iller-Lech-Schotterplatten“ in einem topographisch teilweise stark bewegten Umfeld.

Das Änderungsgebiet 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. Von West nach Ost fällt das Gelände im Änderungsgebiet relativ gleichförmig um bis zu 2 m leicht ab. Die größte Geländebewegung findet in der östlich benachbarten und außerhalb des Änderungsgebietes befindlichen Hangkante statt, hier fällt das Gelände zwischen 15 m und 20 m auf das tieferliegende Stadtgebiet ab.

Vormalig im nördlichen Teil des Änderungsgebietes (siehe auch Luftbild) vorhandene Gehölzstrukturen wurden im Zuge der Abrissarbeiten der Nebengebäude und der Beräumung des Areals entfernt. Ein Gehölzstreifen aus jüngeren Laubbäumen ist entlang der südlichen Grenze des Änderungsgebietes vorzufinden, zudem sind im direkten Umfeld des Bestandgebäudes der ehemaligen Gießerei einige wenige, durch Samenflug und Aufwuchs entstandene Sträucher vorhanden.

Gemäß der Biotopkartierung der Stadt Kaufbeuren war im nördlichen Änderungsgebiet ein Biotop mit der Nummer KF-1153-001 (*„Hecken, naturnah)* situiert, welches dem Biotopkomplex der „*Wald-, Gehölzbiotope und Einzelbäume zwischen Fliegerhorstgelände und Kemptener Straße* zugeordnet wurde. Das Biotop wurde 2011 erfasst, aktuell ist es nicht mehr vorhanden. Weitere, geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen etc. sind im Bereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Der Änderungsbereich liegt geologisch im Übergangsbereich zwischen den Allgäuer Molasse-Vorbergen und der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Der natürliche Untergrund ist hier geprägt von Schmelzwasserschottern aus der Hochwürmzeit.

Der Boden besteht dabei aus Sanden und Kiesen aus Fluss- bzw. Schmelzwasserablagerungen, die z.T. schwach schluffig sein können, grundsätzlich eine gute Durchlässigkeit aufweisen und als Baugrund eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit besitzen.

Im Rahmen von durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden unter den überbauten und versiegelten Bereichen im Änderungsgebiet anthropogene Überdeckungen durch umgelagertes Material bzw. künstliche Geländeauffüllungen mit variierenden Mächtigkeiten vorgefunden. Als natürlich im Untergrund anstehender Boden wurde Schmelzwasserschotter, i.d.R. Kies mit variablen Anteilen von Schluff- und Sand, teilweise schwach tonig bzw. dessen Verwitterungshorizonte angetroffen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten ebenfalls, dass auf einem Großteil der untersuchten Flächen, insbesondere in den Auffüllungen erhöhte Schadstoffbelastungen vorlagen. Es wurden mehrheitlich erhöhte Schadstoffgehalte für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (Blei, Zink), in lokalen Verdachtsbereichen auch hohe Mineralölkohlenwasserstoffe(MKW)-Gehalte gemessen. Bei der Behandlung und ggf. Verwertung des Bodenmaterials sind damit die Regelungen des Verfüll-Leitfaden Bayern und der Abfallverzeichnis-Verordnung maßgebend.

Für das Änderungsgebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Aufgrund der Geländemorphologie mit einer Lage über 20 m oberhalb der Geländeoberkante im Tal und der nächsten relevanten Vorflut kann von einem erheblichen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

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.

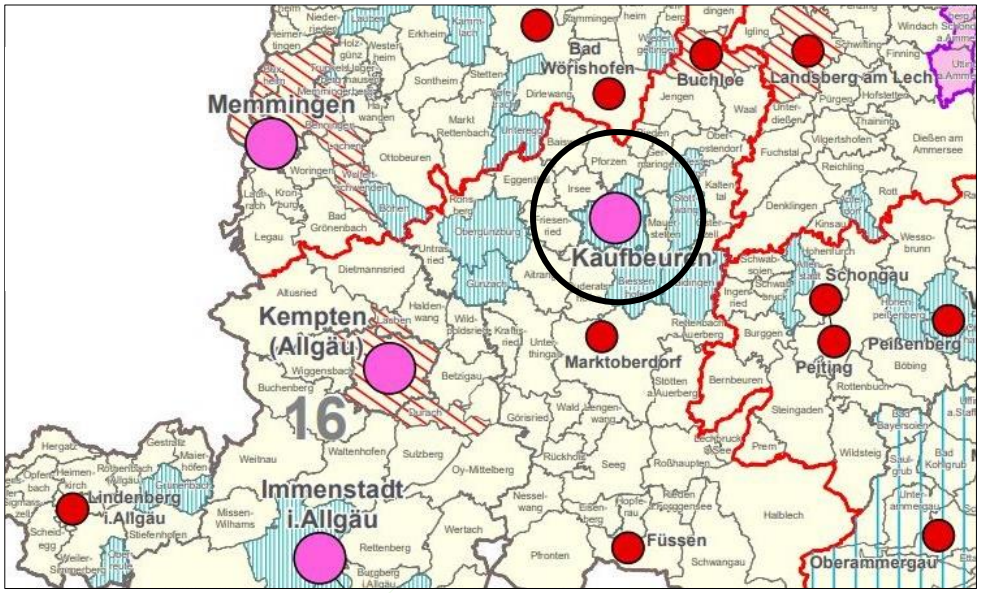

Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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) 8.1 Abs. 1 LEP *sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind 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.*

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.

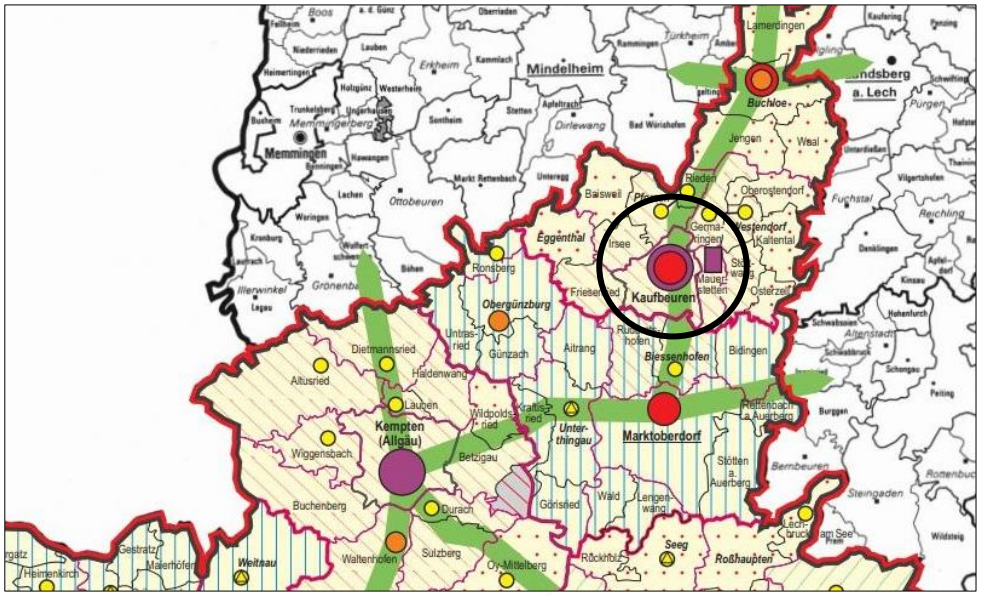

Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

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).

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.

3.2 Städtische Leitbilder, Konzepte und Grundsatzbeschlüsse

3.2.1 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadt Kaufbeuren besitzt mit ihrem, 2018 beschlossenen integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) eine Leitlinie für die künftigen Stadtentwicklung.

Gemäß ISEK sollten die Besonderheiten der bestehenden Stadtstruktur genutzt und vor allem die innenstadtnahen (ehemaligen) gewerblichen Liegenschaften als künftige Flächenpotentiale für eine flächenschonende Innenentwicklung herangezogen werden.

Das Gebiet der Brauerei auf dem Afraberg wurde im ISEK 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. Die Zugänglichkeit von der Altstadt aus sei eine Grundvoraussetzung, um das gesamte Areal 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.

Im ISEK wurde zudem für die Gesamtstadt ein angespannter Wohnungsmarkt diagnostiziert und festgestellt, dass gewünschte Zuwanderungsgewinne sehr stark von einer Entspannung des Wohnungsmarktes durch ein vergrößertes Wohnungsangebot abhängig sein werden.

3.2.2 Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung

Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept definiert das im Juni 2022 beschlossene städtebauliches Leitbild die Stadtentwicklungspolitik und richtet sie 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 an. Zudem sollen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte entwickelt werden. Für Neubauten sind möglichst flächensparende Bautypologien hoher planerischer Qualität zu wählen.

Parallel zur verdichteten Bebauung wird im Leitbild besonderer Wert auf attraktive Freiräume, qualitätvolle öffentliche Räume und eine leistungsfähige grüne Infrastruktur gelegt.

3.2.3 Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz

Mit dem 2022 gefassten Grundsatzbeschluss bezüglich des Klimaschutzes durch CO2-Einsparung will die Stadt Kaufbeuren ihre kommunalen Handlungsmöglichkeiten nutzen, um zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens beizutragen.

Zur Erreichung der klimapolitischen Ziele sollen bei städtischen Entscheidungen 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.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaufbeuren (Fortgeschriebener Planstand vom 06-2023) werden die überplanten Flächen des Änderungsgebietes fast ausschließlich als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt. Nur die Straße Hohe Buchleuthe ist als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Die Flächen unmittelbar östlich des Änderungsgebietes sind als „Grünflächen“ dargestellt, westlich wird großflächig ein Sondergebiet für den Bundeswehrstandort ausgewiesen. Am nördlichen und östlichen Rand des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes eine Landschaftsausstattung „Entwicklung von Baumreihen / Alleen“ vorgenommen. Zudem ist entlang der östlichen Grenze des Änderungsgebietes die angrenzende Hangkante mit ihrem Gehölzbestand als geschützter Landschaftsbestandteil markiert.

Zur Realisierung der geplanten Neuordnung und Nachnutzung des ehemaligen Gießereigeländes mit Errichtung des Kinder-Betreuungscampus soll der Großteil des Änderungsbereiches als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ ausgewiesen werden. Die Flächen im südlichen Randbereich des Änderungsgebietes sollen als „Grünfläche“ mit der Kennzeichnung „Spielplatz“ dargestellt werden. Östlich der Sondergebiets- bzw. der Grünfläche verbleibt die Darstellung der Straße Hohe Buchleuthe unverändert als „Verkehrsfläche“.

Nachdem die im Landschaftsplan gekennzeichnete Grünstruktur (Baumreihe/ Hecke) in der Realität nicht mehr vorhanden ist und zudem mit dem Bauraum für die Errichtung des Betreuungscampus kollidiert, wird auf eine weitere Darstellung dieser Grünstruktur im Änderungsplan verzichtet. Alle anderen im Landschaftsplan für das Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen verbleiben unverändert.

Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Stadt Kaufbeuren entwickelt werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.)

Planungsrechtlich ist das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 aus dessen Umgriff gelöst.

Für die geplante Neuordnung des Areals der ehemaligen Gießerei und die Errichtung des Betreuungscampus mit integrierter Wohnnutzung besteht demzufolge bislang noch kein Baurecht. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ aufgestellt, um die geplanten baulichen Entwicklungen und vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Nachnutzung der Industriebrache des ehemaligen Gießereigeländes im südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren. Mit diesem Vorhaben soll auf Antrag der Grundstückeigentümerin und zukünftigen Betreiberin eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung gewährleistet und ein Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet von Kaufbeuren vorhandenen hohen Bedarfes an Kinder-Betreuungsplätzen und an Wohnraum geleistet werden.

Gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Architekturbüros 3+Architekten, Augsburg ist im Wesentlichen eine räumliche und nutzungsspezifische Zweiteilung für die Änderungsplanung vorgesehen.

Wichtiges Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist es, das im südlichen Änderungsbereich befindliche historische Gebäude der ehemaligen Metallgießerei einschließlich des gemauerten Schornsteines zu erhalten, durch Freistellung erlebbar zu machen und nachhaltig umzunutzen. Im Gießereigebäude ist eine Wohnnutzung mit überwiegend kleinen, zum Teil für Mitarbeiter/-innen des Betreuungscampus gedachten, 1 bis 2-Zimmer Wohnungen geplant.

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes soll eine Intensivierung der baulichen Dichte erfolgen, 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 Kindertagesstätten und einem Hort und ein im rückwärtigen Bereich, parallel zur Hangkante liegendes dreigeschossiges Gebäude mit einer schulvorbereitenden Einrichtung und einer heilpädagogischen Tagesstätte. Der durch diese Baukörperstellung entstehende geschützte Innenhof soll als differenziert gestaltete Freispielfläche genutzt werden.

Mit einer angemessenen Höhengestaltung und entsprechenden Kubaturen sowie zeitgemäßen Gestaltungselementen soll der geplante Betreuungscampus eine eigenständige Formensprache entwickeln, sich jedoch auch möglichst verträglich in den umgebenden Siedlungsraum der Stadt Kaufbeuren integrieren. Hierzu trägt die geplante Ein- und Durchgrünung der Freiflächen um die geplanten Baukörper bei.

Als Planungsgrundlage für die Gebäudeplanung sowie den späteren Betrieb der Neubauten und des Bestandes werden von Seiten der Grundstückseigentümerin / Betreiberin ambitionierte Ziele bezüglich der Nachhaltigkeit verfolgt. 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 durch eine kompakte Gebäudekubatur und die angestrebte Holz- oder

Holzhybridbauweise mit hochgedämmter Holzfassade ressourcenschonend errichtet und energieeffizient / klimaneutral betrieben werden.

4.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Gemäß des im Vorhaben- und Erschließungsplanes verfolgten landschaftsplanerischen Konzeptes sollen im Änderungsgebiet insbesondere die Freibereiche um die beiden neuen Baukörper des Betreuungscampus grünordnerisch gestaltet werden. Die Außenanlagen orientieren sich dabei an den spezifischen Bedürfnissen der jeweiligen Altersgruppen der Kinder. Für die Krippe, die schulvorbereitenden Einrichtung und die heilpädagogischen Tagesstätte sollen geschützte, eingefriedete Freiflächen zur Verfügung stehen. Kindergarten- und Hortkinder nutzen eine großzügige, zentral gelegene Spielfläche zwischen den beiden Neubauten, die altersgerecht mit Spielgeräten und Bewegungsangeboten ausgestattet ist. Im Süden des Änderungsgebietes ergänzt ein angelegter Spielplatz das Freiraumangebot. Dieser soll nicht nur von den Kindertagesstätten, sondern auch von der Allgemeinheit genutzt werden.

Eine angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebietes soll durch zahlreiche Baumpflanzungen sowohl auf den Spiel- und Freiflächen der Betreuungseinrichtungen als auch im Umfeld der historischen Gießerei und entlang der Erschließungsstraße Hohe Buchleuthe bzw. der künftigen Privatwege erreicht werden.

Mit den für das Änderungsgebiet vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene siedlungstypische Arten im Stadtrandbereich von Kaufbeuren geschaffen werden. Zudem können die diesbezüglichen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Baumpflanzungen und die Ausweisung von Grünflächen auch der Erwärmung der Siedlungsflächen entgegenwirken, da Grünstrukturen durch Verschattung, Wasserspeicherung und Verdunstung das Stadtklima positiv beeinflussen.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Änderungsgebietes wird sich dabei aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen, die angepasst an die örtlichen Verhältnisse sind.

Mit den für das Änderungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll ebenfalls eine angemessene Einbindung / Vernetzung in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung ermöglicht werden.

4.3 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes und der hier künftig stattfindenden Nutzungen (Betreuungseinrichtungen, Wohnungen etc.) für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird weiterhin über die Straße Hohe Buchleuthe erfolgen. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage für die Betreuungseinrichtungen ist relativ mittig auf der Abwicklungslänge der einbezogenen Straße Hohe Buchleuthe situiert. Für die zukünftigen Bewohner des

historischen Gießereigebäudes wird eine separate Zufahrt weiter südlich ausgebildet. Weitere Zu- und Ausfahrten sind nicht vorgesehen.

Um die Verkehrssicherheit zu verbessern und den zu erwartenden Hol- und Bringverkehr der Betreuungseinrichtungen abwickeln zu können, soll der Straßenraum der Hohen Buchleuthe an die geplante Nutzung durch die Anlage eines ausreichend breiten Gehwegs sowie Längsstellplätzen angepasst werden.

Die fuß- und radläufige Erschließung des Änderungsgebietes kann weiterhin über die westlich anliegende Straße Hohe Buchleuthe sichergestellt werden. Zur Verbesserung der Erschließungssituation ist es im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt, entlang der Ostseite des Änderungsgebietes und zwischen den Sondergebietsflächen und den südlichen Grünflächen Privatwege auszubilden, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Der ganz im Norden des Änderungsgebietes bereits vorhandene Fuß- und Radweg bleibt weiterhin bestehen und soll ausgebaut werden.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) des Änderungsgebietes kann auch weiterhin über die unmittelbar in der Straße Hohe Buchleuthe anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen/ -kanäle der Stadt Kaufbeuren bzw. der örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Von diesem Netz aus sollen neue Hausanschlussleitungen zu den geplanten Gebäuden des Betreuungscampus gelegt werden. Das historische Gießereigebäude ist medienseitig bereits erschlossen, ob der Zustand bzw. die Dimensionierung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplante Wohnnutzung ausreichend bzw. geeignet ist, muss folgend erkundet werden.

Die Abfallbeseitigung wird auch künftig durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Ostallgäu über die Straße Hohe Buchleuthe sichergestellt. Besondere Abfälle (Speisereste etc.) sollen in Eigenregie durch den Betreiber des Betreuungscampus über private Entsorgungsfirmen etc. entsorgt werden.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung 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 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 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Gießereigeländes und dem Immissionsschutz (Emissionen etc.) Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist eine städtebauliche Neuordnung und bauliche Nachnutzung der Industriebrache des ehemaligen Gießereigeländes im südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren. Mit diesem Vorhaben soll auf Antrag der Grundstückeigentümerin und zukünftigen Betreiberin eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung gewährleistet und ein Beitrag zur Deckung des im Stadtgebiet von Kaufbeuren vorhandenen Bedarfes an Kinder-Betreuungsplätzen und an Wohnraum geleistet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ dargestellt. Im südlichen Bereich werden zudem Grünflächen mit der Kennzeichnung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1 „Anlass für die Änderung“ und 4 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“ zu entnehmen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele 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) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den nördlichen Änderungsbereich von einem Fortbestand als Wiesenfläche auszugehen, nachdem eine andere, insbesondere bauliche Nutzung auf diesen Flächen planungsrechtlich nicht möglich wäre.

Im zentralen und südlichen Änderungsgebiet wäre von einem Fortbestand der versiegelten Flächen und des aktuell vorhandenen Gebäudebestandes auszugehen. Bauliche Anpassungen oder Veränderungen wären unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen 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.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Planung ist für das Änderungsgebiet von einer Neuordnung und Erweiterung der baulichen Strukturen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen (Einfahrten, Stellplatzanlagen), Spiel- und Erholungsflächen sowie Gehölz- / Grünbereichen auszugehen. Die Überplanung des bestehenden Gießereigebäudes im südlichen Änderungsbereich sichert dessen Bestand und Entwicklungspotenzial.

Nachfolgend werden für das Änderungsgebiet mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung (Sondergebietsfläche 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.

Aktuell sind im Änderungsgebiet keine Wohnnutzungen vorhanden. Das Änderungsgebiet besaß aufgrund seiner gewerblich / industriellen Vornutzung bislang auch keine Eignung für Erholung- oder Freizeitnutzungen.

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsgebietes 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:

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, sie entfaltet auch keine Trennwirkung im Hinblick auf die Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

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

Die Umsetzung der Änderungsplanung bedingt zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmemissionen (Hol- und Bringverkehr der Betreuungseinrichtungen, Parkplätze, Anlieferung etc.). Mögliche Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits gutachterlich betrachtet. Es konnte festgestellt werden, dass es auch bei Zunahme der Verkehrsbewegungen und der Lärmemissionen zu keinen relevanten Erhöhungen der Beurteilungspegel kommt.

Die im Änderungsgebiet selbst zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollen im Verfahren des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“ konkretisiert und festgesetzt werden.

In dem bereits baulich vorgeprägten Umfeld des Änderungsgebietes sind infolge von visuellen Reizen aus dem Betrieb der Betreuungseinrichtungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal für die geplante Beleuchtung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stringente Festsetzungen getroffen werden sollen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

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

Die an das Änderungsgebiet nördlich und östlich angrenzenden Gehölzbestände fungieren grundsätzlich ebenso wie das leerstehende historische Gießereigebäude als potenzielle Brut-, Rast- und Nahrungshabitate für Vogelarten und Fledermäuse. Die mit der Beräumung des Areals entstandenen Schutt- und Erdhaufen sowie sonstige Ruderalflächen können als potenzielle Habitate z.B. für Kleinsäuger und Reptilien dienen. Eine diesbezüglich mögliche artenschutzrechtlichen Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten wird im Kapitel 5.2.7.3 „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ näher betrachtet.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich im zentralen und südlichen Teil des Änderungsgebietes aufgrund der vormaligen industriell-gewerblichen Nutzung, Überbauung und Versiegelung nur eingeschränkt entwickeln. Die vormals im nördlichen Teil des Änderungsgebietes vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen, teilweise als Biotop klassifiziert, wurden bereits entfernt. Auf der aktuell dort vorhandenen Wiesenfläche sind Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzen nicht zu erwarten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Reihung heimischen Laubbäumen vorhanden. Einige wenige, durch Aufwuchs entstandene Sträucher sind zudem im Umfeld des Bestandgebäudes der ehemaligen Gießerei vorzufinden.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung gehen Teilflächen einer derzeit extensiv genutzten Grünlandfläche im nördlich

en Teil des Änderungsgebietes 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.

Zur Minimierung dieser Eingriffe werden im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den künftigen Freianlagen sowie entlang des geplanten Wegenetzes verschiedene Pflanzgebote festgelegt. 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 Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A kann die Anzahl an Bäumen im Änderungsgebiet künftig deutlich erhöht werden.

Die Auswirkungen der Änderungsplanung auf potenziell betroffene Arten (Vögel, Kleinsäuger, Reptilien, Fledermäuse) sollen durch Umsetzung entsprechender, noch näher im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu definierender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Ergebnis:

Mit der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem insgesamt ca. 1,21 ha großen Änderungsgebiet handelt es sich um Brachflächen einer ehemaligen Gießerei mit teilweise noch bestehender Bebauung sowie einer Freifläche im nördlicher Teil. Mehr als die Hälfte der Flächen des Grundstücks Flur-Nr. 2887 waren bereits 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 Teil des Änderungsgebietes bislang als offene Grünfläche im Siedlungsbereich.

Auswirkungen:

Mit Durchführung der Änderungsplanung ist nur ein geringfügiger quantitativer Verlust von Flächen gegenüber dem Status quo zu verzeichnen.

Die Nachnutzung und geplante bauliche Entwicklung einer Industriebrache entspricht sowohl dem städtebaulichen Grundsatz „einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als auch dem von der Stadt Kaufbeuren beschlossenen städtebaulichen Leitbild hinsichtlich einer Urbanisierung der zentrumsnahen Bereiche. 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:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Änderungsbereich liegt geologisch im Übergangsbereich der Allgäuer-Molasse-Vorberge zu der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Nach den Erkenntnissen einer durchgeführten vertiefenden Bodenuntersuchung (siehe dazu auch Kapitel 2.3) ist im Änderungsbereich als natürlich im Untergrund anstehender Boden Schmelzwasserschotter vorzufinden, der aus Kiesen mit variablen Anteilen von Schluff- und Sand besteht.

Im Änderungsbereich ist ein Großteil des Bodens bereits versiegelt bzw. hochverdichtet. Unter den Gebäude- und Anlagenfundamenten und der Asphaltdecklage sind anthropogene Überdeckungen des natürlich anstehenden Bodens durch umgelagertes Material bzw. künstliche Geländeauffüllungen mit variierenden Mächtigkeiten vorzufinden. Diese Auffüllungen sind aufgrund der vormaligen industriell / gewerblichen Nutzung des Areals mit Anteilen unterschiedlicher Schadstoffe (MKW, PAK; Schwermetalle) kontaminiert.

Auswirkungen:

Nachdem aufgrund der vormaligen gewerblich / industriellen Nutzung des Areals bereits überwiegende Flächenanteile überbaut und versiegelt sind, erfolgt bei Umsetzung der Änderungsplanung keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Allerdings werden bisher unversiegelte Freiflächen im nördlichen Änderungsgebiet in Anspruch genommen. Demgegenüber werden bisher versiegelte Flächen, insbesondere im zentralen und südlichen Änderungsbereich entsiegelt. In diesen zukünftig unversiegelten Bereichen kann der Boden auch wieder seiner Kreislauffunktion als Wasserspeicher nachkommen.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung sollen durch die Festsetzungen des im Parallelverfahrens aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung sollen Gebäude, Neben- und Freianlagen auch auf Flächen errichtet werden, unter denen belastete Auffüllungen anstehen. Nachdem Gefährdungen über die Pfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden können, sollen die anthropogene Geländeauffüllungen, je nach lokal vorliegender Schadstoffbelastung und vorgesehener Folgenutzung abgetragen bzw. ausgebaut werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Aufgrund der Geländemorphologie mit einer Lage über 20 m oberhalb der Geländeoberkante im Tal und der nächsten

relevanten Vorflut kann von einem erheblichen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Nach den vorliegenden Erkenntnissen weist der natürlich anstehende Untergrund im Änderungsgebiet eine gute Versickerungseignung auf. Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der Überdeckung bzw. Versiegelung der belasteten Teilflächen und des hohen anzunehmenden Grundwasserflurabstands ist aktuell nicht von einer Grundwassergefährdung auszugehen.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert.

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

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung auf bislang noch unversiegelten Flächen im Norden des Änderungsgebietes, was eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat.

Demgegenüber sollen bisher versiegelte Flächen, insbesondere im zentralen und südlichen Änderungsbereich entsiegelt und im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Freiflächen festgesetzt werden. In diesen zukünftig unversiegelten Bereichen 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. Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Änderungsgebietes gegenüber dem Status quo ist daher nicht zu erwarten.

Zudem werden die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung durch die Festsetzungen des im Parallelverfahrens aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf das unbedingt nötige Maß reduziert. Durch die vorgesehene örtliche Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser kann der natürliche Wasserkreislauf im Änderungsgebiet künftig erhalten bzw. sogar verbessert werden.

Oberflächengewässer werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstroms ist nicht zu erwarten. Eine Grundwasserverunreinigung durch Schadstoffverfrachtung über das Sickerwasser kann durch den Ausbau belasteter Anlagenteile und die Auskofferung von belastete Bodenmaterial vermieden werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

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

Das Änderungsgebiet besitzt keine relevante Bedeutung für lokale Kaltluftentstehungsprozesse.

Infolge der unmittelbar anliegende Ortsstraße sind für das Änderungsgebiet schon jetzt Schadstoffbelastungen zu erwarten. Vom Änderungsgebiet selbst gehen aktuell keine Emissionen aus, die nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima haben könnten.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist aufgrund steigenden Verkehrsaufkommens auch mit erhöhten Luftschadstoffbelastungen zu rechnen. Kleinstklimatische Aufheizeffekte durch die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades in bisher unversiegelten Bereichen sind im Änderungsgebiet demgegenüber nur von geringer Bedeutung. Zudem können die Verdunstungseffekte der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ geplanten Grünflächen, Gehölzstrukturen und extensiven Dachbegrünungen künftig eine ausgleichende Wirkung übernehmen.

Mögliche Auswirkungen der Änderungsplanung auf das Schutzgut Klima könnten sich auch infolge von Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb des Betreuungscampus einstellen. Nachdem die Beheizung bzw. Energieversorgung der im Änderungsgebiet geplanten Nutzungen 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 bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Beschreibung:

Das im Änderungsgebiet vorhandene massive und großmaßstäbliche Bestandsgebäude der Gießerei inklusive dem über 25 m hohen Schornstein prägen 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 dem benachbartem Kasernenkomplex des Bundeswehrstandortes weist das Änderungsgebiet bereits im Status quo eine starke bauliche Vorprägung auf.

Auswirkungen:

Die Durchführung der Änderungsplanung wird sich das Orts- und Landschaftsbild vor allem im nördlichen, aktuell als offene Grün- und Brachfläche wahrzunehmenden Bereich des Änderungsgebietes durch die Errichtung der Gebäude des Betreuungscampus deutlich verändern.

Mit den entsprechenden Vorgaben zur Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der neu geplanten Gebäude im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll neben einer verträglichen Einordung in die umgebende Bebauung auch eine Freistellung des historischen Gießereigebäudes zur Erhaltung seiner stadträumliche Dominanz angestrebt werden. Zusammen mit der grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen kann eine städtebaulich verträgliche Überbauung des Änderungsgebietes und eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbild im südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren erzielt werden.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im südlichen Änderungsgebiet befindet sich mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Gießerei ein Baudenkmal, das unter der ID-Nummer D-7-62-000-373 in die Bayerische Denkmalliste eingetragen ist.

Archäologische Denkmäler sind im Änderungsgebiet selbst nicht bekannt, jedoch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Demzufolge liegt auch für das Änderungsgebiet eine gewisse archäologische Relevanz vor, so dass im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung Funde auftreten können.

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

Auswirkungen:

Für den zentralen und südlichen Bereich des Änderungsgebietes ist aufgrund der bereits seit Jahrzehnten bestehenden baulichen Überprägung eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter nicht zu erwarten. Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes werden die Eingriffe in den Untergrund weitestmöglich minimiert. Auftretende Funde können gemäß den gesetzlichen Regelungen gesichert werden.

Bei Umsetzung der Änderungsplanung kann ein für die Stadt- und Industriegeschichte von Kaufbeuren bedeutsames Baudenkmal restauriert und einer nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden, zudem entstehen im nördlichen Teil des Änderungsgebietes neue zeitgemäße und architektonisch ansprechende Gebäude.

Die bestehenden Verkehrsflächen der Hohen Buchleuthe werden bei Umsetzung der Änderungsplanung neugestaltet, hier entstehen ebenfalls sonstige Sachgüter.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ dargelegt und bewertet.

5.2.5 Kumulative Auswirkungen

5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen 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 Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.2.6 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“ sowie dessen Vollzug vorgenommen werden:

5.2.7.1 Maßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

<u>Schutzgut Mensch / Bevölkerung</u>

- Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</u>

- 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- / Minimierungsmaßnahmen.

<u>Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden</u>

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

<u>Schutzgut Wasser</u>

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

<u>Schutzgut Luft / Klima</u>

- Umsetzung von Gehölzstrukturen und Dachbegrünung mit ausgleichender Funktion (CO_2 - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

<u>Schutzgut Landschaft</u>

- 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.

5.2.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergibt sich hinsichtlich des Versiegelungsgrades gegenüber der Bestandsituation keine relevante Änderung und damit auch kein Eingriff. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Sofern sich ein Ausgleichserfordernis im weiteren Verfahren ergibt, kann der nötige Ausgleich mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen im Änderungsgebietes sowie ggf. weiterer externer Ausgleichsflächen umfassend kompensiert werden. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im weiteren Verfahren zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“.

5.2.7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen.

Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“ wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (P. Harsch, Dipl.-Biologe, Bericht vom 01.04.2025) durchgeführt. Im Ergebnis der getätigten Übersichtsbegehungen und einer Relevanzabschätzung ergaben sich nach überschlägiger Betrachtung für einige Arten (Fledermäuse, Haselmäuse, Zauneidechsen, Vögel) Anhaltspunkte bzw. Hinweise, dass im Änderungsgebiet Wirkfaktoren zum Tragen kommen. Auch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europarechtlich geschützten oder besonders geschützten Arten könnten in einem gewissen Umfang betroffen sein.

Um nicht gegen die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verstoßen, sollen notwendige artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im weiteren Verfahren des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes näher abgeklärt und festgesetzt werden.

5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.8.1 Standortwahl

Ziel der Änderungsplanung ist eine Neuordnung einer Industriebrache am südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren. Grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung der Fläche (zunächst noch im Verbund mit nördlich des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 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 Grundstückseigentümerin und künftigen Betreiberin auf Einleitung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch nur der gewählte Standort zugrunde.

5.2.8.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung innerhalb des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 A „Afraberg Süd“. Grundlage hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der Grundstückseigentümerin und künftigen Betreiberin.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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 Angaben zu dem im Änderungsgebiet anstehenden Boden- und Altlastenverhältnissen wurden der vertiefenden Bodenuntersuchung der Götzelmann Consulting GmbH, Bericht vom 25.05.2022 entnommen.

Die Einschätzung der möglichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Änderungsplanung erfolgte auf Grundlage einer bereits zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Dipl.-Biologe P. Harsch, Waltenhofen für das Änderungsgebiet und dessen Umfeld durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom April 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.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Eine Konkretisierung von ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfolgt im weiteren Verfahren zu dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im südlichen Stadtrandbereich von Kaufbeuren existiert östlich der Straße Hohe Buchleuthe bereits seit mehreren Jahren die Industriebrache der ehemaligen Gießerei. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan soll auf Antrag der Grundstückseigentümerin eine planungsrechtliche Sicherung einer baulichen Neuordnung und die Erweiterung der baulichen Nutzung für diese Flächen ermöglicht werden. Für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes ist dabei die Errichtung von zwei neuen Gebäuden geplant, die verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen aufnehmen sollen. Im südlichen Teilbereich soll das historische, unter Denkmalschutz stehende Gießereigebäude restauriert und umgenutzt werden, hier sind Wohnungen, auch für Mitarbeiter der Betreuungseinrichtungen vorgesehen. Zudem ist die Errichtung eines Spielplatzes, der auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll, geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan mehrheitlich als „Sondergebietsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Betreuungscampus“ sowie im südlichen Randbereich auch als Grünfläche mit der Kennzeichnung „Spielplatz“ dargestellt.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Vergleich zum Weiterbestand der Brach- und Grünlandflächen mit Umsetzung der Änderungsplanung eine höhere Nutzungsintensität, insbesondere für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 A „Afraberg Süd“ (Ein- und Durchgrünung, Höhenbeschränkung, Vorgaben zur Niederschlagswasserabführung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt minimiert werden.

Für den südlichen Teil des Änderungsgebietes und die hier bereits vorhandenen baulichen Strukturen der historischen Gießerei werden sich mit Umsetzung der Änderungsplanung keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zu einer möglichen Entwicklung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes (§ 34 BauGB) ergeben.

Bei Beachtung entsprechender, im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch näher zu definierender artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Aufgestellt:
Kissing, 23.06.2025

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