



Stadt Kaufbeuren

Bebauungs- und Grünordnungsplan

**„Im Hart Nord“
für die**

**Grundstücke Fl.-Nrn. 311/27 (TF), 349/4 (TF), 349/14, 349/5, 352/1, 353/2, 314, 360/13
(TF), 362/20 (TF) sowie 353 in Kaufbeuren, Gemarkung Oberbeuren
Plan-Nr. 115A**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Vorentwurf
mit Stand vom
05.08.2025**

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Im Hart Nord“ im Bereich der Fl.-Nrn. 311/27 (TF), 349/4 (TF), 349/14, 349/5, 352/1, 353/2, 314, 360/13 (TF), 362/20 (TF) sowie 353 in Kaufbeuren, Gemarkung Oberbeuren, Stadt Kaufbeuren
Plan-Nr. 115A

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung	4
2 Verfahren	5
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
3.1.1 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume	7
3.2 Regionalplan Region 16 (Allgäu)	10
3.3 Waldfunktionen	11
3.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
3.5 Geltendes Planungsrecht	14
3.6 Denkmalschutz	14
3.7 Wirtschaftsstruktur und –entwicklung/ Arbeitsplatzbedarf/ Gewerbeflächenbedarf	14
3.8 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht	18
3.9 Schutzgebiete / -objekte nach dem Wasserrecht	19
3.10 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben / Programme	19
3.11 Sonstige Programme	19
3.12 Sonstige Planungen	19
4 Ausgleichsbedarf	19
5 Umweltbericht	19
6 Lage und Beschaffenheit des Plangebietes	20
6.1 Lage	20
6.2 Topografie	20
6.3 Bebauung / Nutzung / Grünbestand	20
6.4 Erschließung	20
6.5 Eigentumsverhältnisse	20
6.6 Technische Infrastruktur / Leitungen	21
7 Planungsziel und Planungskonzept	21
7.1 Städtebauliches Konzept	21
7.2 Grünordnerisches Konzept	21
7.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept	22
7.4 Begründung der Festsetzungen	22
7.4.1 Art der baulichen Nutzung	22
7.4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage	24
7.4.4 Bauweise	24
7.4.5 Dachgestaltung und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	24

7.4.6	Werbeanlagen	25
7.4.7	Verkehrs- und Erschließungsflächen, Lager- und Stellplätze	25
7.4.8	Niederschlagswasserbehandlung	26
7.4.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	26
7.4.10	Einfriedungen	26
7.4.11	Klimaanpassung	27
7.4.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ...	30
7.4.13	Immissionen	30
7.4.14	Wasserver- und -entsorgung	31
7.4.15	Löschwasserversorgung	31
7.5	Stromversorgung	32
7.6	Erdgasversorgung	32
7.7	Abfallentsorgung	32
8	Flächenstatistik	33
9	Planunterlagen und Gutachten	34
10	Anlagen	34

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan Stadt Kaufbeuren - Ortsteil Oberbeuren, Bereich zwischen Apfeltranger Straße und Sondergebiet Bund,	12
Abb. 2	Landschaftsplan Stadt Kaufbeuren - Ortsteil Oberbeuren, Bereich zwischen Apfeltranger Straße und Sondergebiet Bund	13

1 Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) Karte 1 Raumstruktur ist Kaufbeuren als (mögliches) Oberzentrum ausgewiesen.

Weiterhin sind unter B II Wirtschaft u.a. insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

“In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden. Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.”

Die Stadt Kaufbeuren möchte die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Region konkretisieren und ihrer Funktion als mögliches Oberzentrum gerecht werden.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Kaufbeuren, das im südwestlichen Stadtgebiet, im Stadtteil Oberbeuren zwischen der Apfeltranger Straße und dem ehemaligen Fliegerhorst-Gelände bestehende Gewerbegebiet „Im Hart“ in Richtung Norden zu erweitern. Es soll eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen durch einen Angebotsbebauungsplan ermöglicht und der aktuell vorliegende dringende Bedarf abgedeckt werden. Des Weiteren möchte die Stadt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort erhöhen.

Es ist der Zweck der vorliegenden Neu-Aufstellung, die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), zu berücksichtigen und die regionale Wirtschaft zu stärken. Weiterhin sollen Arbeitsplätze vor Ort erhalten, gesichert und neu geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB). Darüber hinaus sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gesichert, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) - insbesondere auch Klimaschutz und Klimaanpassung - berücksichtigt und Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) vermieden werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Grundlagen für eine Bebauung zu ermitteln, die erforderlichen Untersuchungen im Plangebiet an entsprechende Fachbüros zu beauftragen und ein Bebauungskonzept zu entwickeln.

Da die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entspricht, ist zusätzlich auch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich. Diese Änderung wird im sog. „Parallelverfahren“ durchgeführt.

Durch mehrere Teilaufträge in den Jahren 2020 und 2025 wurde das Planungsbüro Dauer + Hasse, Wiedergeltingen, beauftragt, auf Grundlage des vom Stadtplanungsamt entwickelten Bebauungskonzeptes den Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für das Gebiet in enger fachlicher Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zu erstellen.

Der Stadtrat fasste am 17.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Neu-Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Im Hart Nord“ und für die zugehörige Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Weiter billigte der Stadtrat jeweils den Vorentwurfsstand für beide Bauleitplanungen in der Fassung vom 05.08.2025 und die jeweiligen Begründungen hierzu und beauftragte die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß

§ 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der vom Stadtrat am 17.09.2025 gebilligte Vorentwurfsstand der o.g. Bauleitplanungen lag in der Zeit vom xx.yy.2025 bis einschließlich xx.yy.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus. Parallel hierzu fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.yy.2025 statt.

2 Verfahren

Das Verfahren zur Neu-Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan werden im sog. Parallelverfahren geändert.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2023 ist Kaufbeuren als Oberzentrum ausgewiesen. Zusammenfassend sind in diesem Programm folgende Ziele bzw. Grundsätze festgelegt:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

- (G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.
- (G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschengenutzt werden.

Berücksichtigung:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Es soll eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen ermöglicht und der aktuell vorliegende dringende Bedarf abgedeckt werden. Hierdurch sollen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur berücksichtigt, die regionale Wirtschaft gestärkt und Arbeitsplätze vor Ort erhalten, gesichert und neu geschaffen werden. Des Weiteren soll die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort erhöht werden. Einer Abwanderung und dem demografischen Wandel kann hierdurch entgegengewirkt werden.

Es handelt sich um eine nachhaltige Rauminanspruchnahme im Anschluss an zwei Siedlungseinheiten, ökologisch wertvolle Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Es erfolgen Mehrfachnutzungen bestimmter Flächen. So übernimmt z.B. der nördliche Abschnitt des Gebietes sehr vielfältige Funktionen: „Trenngrün“ im Sinne des Immissionsschutzes, Wasserrückhaltung und Versickerung, Ausgleichsfläche nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht, Erholungsnutzung, lokaler Klimaschutz und Klimaanpassung.

1.3 Klimawandel

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

- (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden:
- (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden:

Berücksichtigung:

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die dem lokalen Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen. Diese sind in Kap. „Klimaanpassung“ ausführlich dargelegt.

2 Raumstruktur

3.1.1 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

- (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.
- (G) Der nicht motorisierte Verkehr soll durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes gestärkt werden. Das überörtliche Radwegenetz soll unter Berücksichtigung der Verbindungsfunktion für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden.

Berücksichtigung:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes soll die Wirtschaftskraft der Stadt Kaufbeuren gestärkt und das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen erhöht werden. Hierdurch soll einem Missverhältnis zwischen der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur entgegengewirkt werden. Das Gebiet liegt nicht in der Nähe eines wichtigen Naherholungsgebietes in der freien Natur. Fuß- und Radwege werden durch das Gebiet nicht zerschnitten. Der bestehende Fuß- und Radweg wird erhalten.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Einordnung:

Es wird eine landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich schließt südlich und nördlich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberbeuren an und setzt die bestehende Bebauung fort. Ein neuer Siedlungsansatz entsteht durch die geplante Bebauung nicht, vielmehr findet ein Lückenschluss statt. Die Innenentwicklung ist im vorliegenden Fall aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes (Neuansiedlung zukunftssträchtiger Unternehmen und Betriebe) nicht realisierbar, insbesondere aufgrund des hierfür zugrunde liegenden Flächenbedarfs und der nicht zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im Innenbereich (vgl. Kap. „Wirtschaftsstruktur und –entwicklung/ Arbeitsplatzbedarf/ Gewerbeflächenbedarf“).

4 Mobilität und Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

Berücksichtigung:

Das örtliche Straßennetz wird durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße bedarfsgerecht ergänzt. Das örtliche und überörtliche Radwegenetz bleibt bestehen. Fußwegeverbindungen werden neu geschaffen.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Betriebe und Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

- (G) Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.
- (G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

Berücksichtigung:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes soll die Wirtschaftskraft der Stadt Kaufbeuren gestärkt sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für leistungsfähige, zukunftssträchtige Betriebe und Unternehmen geschaffen werden. Die Standortvoraussetzungen für klein- und mittelständische Betriebe werden somit verbessert.

Es werden Böden mit lediglich mittlerer Ertragsfähigkeit in Anspruch genommen. Diese befinden sich zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, liegen jedoch von drei Seiten umgeben von Siedlungsbestand bzw. Bebauung und sind daher nicht von besonderer Standortgunst für die Landwirtschaft. Waldflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

6 Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen.

Berücksichtigung:

Das Gebiet wird an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

- (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Berücksichtigung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan bzw. bei Realisierung der Planung sind keine regionalen oder überregionalen Wanderkorridore für wildlebende Arten betroffen. Es wird Intensivgrünland mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen.

Die vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplanung, Plan-Nr. 115 A, berücksichtigt die Vorgaben des LEP.

3.2 Regionalplan Region 16 (Allgäu)

Im Regionalplan der Region 16 (Allgäu) ist Kaufbeuren als „Mögliches Oberzentrum“ ausgewiesen. Zusammenfassend sind folgende Ziele bzw. Grundsätze formuliert:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze

- Grundsatz Teil A-I-1 formuliert, dass anzustreben ist, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.
- Grundsatz Teil A-II-2.1 formuliert, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft zu erhalten sind und soweit möglich vernetzt werden.

Berücksichtigung:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet neu geschaffen. Es soll eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen ermöglicht und der aktuell vorliegende dringende Bedarf abgedeckt werden. Hierdurch sollen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur berücksichtigt, die regionale Wirtschaft gestärkt und Arbeitsplätze vor Ort erhalten, gesichert und neu geschaffen werden. Des Weiteren soll die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort erhöht werden. Einer Abwanderung und dem demografischen Wandel kann hierdurch entgegengewirkt werden.

Die geplante Inanspruchnahme von siedlungsnaher Landschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Intensivgrünland) führt nicht zu einem erheblichen Verlust von Lebensräumen.

Teil B - Fachliche Ziel und Grundsätze

- Grundsatz Teil B-I-2.3.2.5 formuliert, dass im Mittelbereich um Kaufbeuren die Erhaltung und Mehrung der Waldflächen anzustreben ist.
- Ziel Teil B-I-3.3 formuliert, dass der Hochwasserschutz in der ganzen Region zu verbessern ist; er soll insbesondere an Iller, Wertach und Lech sowie deren Nebengewässern den gestiegenen Anforderungen und Sicherheitsbedürfnissen Rechnung tragen.
- Teil II Wirtschaft

Die beiden Grundsätze 1.1 formulieren, dass in der gesamten Region - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben ist und dass ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung ist.

Ziel 1.2 formuliert, dass auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung hingewirkt werden soll. Gemäß Grundsatz 1.2 kommt der Bereitsstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

- Grundsatz Teil B-V-1.1 formuliert, dass dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen ist.

- Ziel Teil B-V-1.2 formuliert, dass in der Regel eine organische Entwicklung stattfinden soll. In zentralen Orten eine über die organische Entwicklung hinausgehende Entwicklung zulässig ist.
- Ziel Teil B-V-1.3 formuliert, dass insbesondere einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden soll. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden sollen.
- Einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen sind.
- Grundsatz Teil B-V-1.3 formuliert, dass die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten ist.

Einordnung:

Waldflächen, festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Die vorliegende Neuausweisung eines Gewerbegebietes soll dazu beigetragen werden, die Wirtschaftskraft der Stadt Kaufbeuren zu stärken, Ansiedlungsmöglichkeiten für leistungsfähige, zukunftssträchtige Betriebe und Unternehmen sowie Arbeitsplätze neu zu schaffen. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen soll gedeckt werden. Einer Abwanderung und dem demographischen Wandel kann dadurch entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich schließt südlich und nördlich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberbeuren an und setzt die bestehende Bebauung fort. Ein neuer Siedlungsansatz entsteht durch die geplante Bebauung nicht, vielmehr findet ein Lückenschluss statt. Die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft besteht nicht. Das Gelände befindet sich nicht in einer exponierten Hang- oder Kuppenlage. Die Innenentwicklung ist im vorliegenden Fall aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes (Neuansiedlung zukunftssträchtiger Unternehmen und Betriebe) nicht realisierbar, insbesondere aufgrund des hierfür zugrunde liegenden vergleichsweise hohen Flächenbedarfs und der nicht zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale (vgl. Kap. „Wirtschaftsstruktur und –entwicklung/ Arbeitsplatzbedarf/ Gewerbeflächenbedarf“).

Bestehende Infrastruktur (hier: Apfeltranger Straße) wird genutzt und durch die Herstellung einer Erschließungsstraße bedarfsgerecht ergänzt. Dies dient dem Flächensparen bzw. der Geringhaltung der Flächenversiegelung. Die Geringhaltung der Flächenversiegelung wird dahingehend berücksichtigt, dass eine bedarfsgerechte Neuausweisung erfolgt.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Im Hart Nord“, Plan-Nr. 115 A, berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes 16, soweit diese aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung umsetzbar sind.

3.3 Waldfunktionen

Es befindet sich keine Waldfläche innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umgriff.

3.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

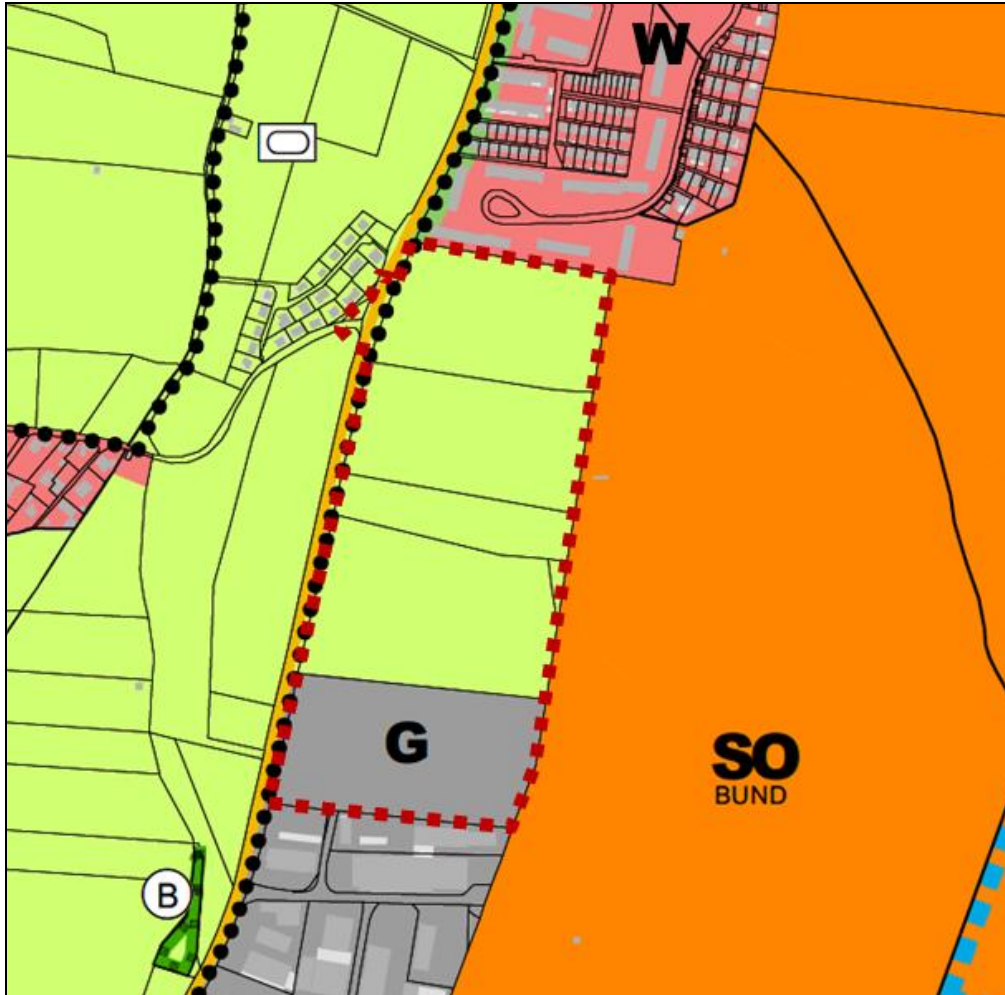


Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan Stadt Kaufbeuren - Ortsteil Oberbeuren, Bereich zwischen Apfeltranger Straße und Sondergebiet Bund, rote Umrandung: Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan, Plan-Nr. 115A

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 04.10.1984, welcher unter Berücksichtigung der beschlossenen / genehmigten Änderungen auf digitale Basis vom 16.07.1998 umgestellt und im Dezember 2011 aktualisiert wurde, ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für die Landwirtschaft (hellgrün) und eine gewerbliche Baufläche grau) dargestellt.

Direkt westlich angrenzend (außerhalb des Änderungsbereiches) ist ein Hauptfuß- und Radweg (schwarze Punktlinie) dargestellt. Dieser verläuft auf dem Grundstück der Apfeltranger Straße.

Der Flächennutzungsplan wurde mit einem Landschaftsplan als eigenständigem Planteil mit dazugehörigem Erläuterungsbericht ergänzt, welcher seit 20.04.2006 wirksam ist.

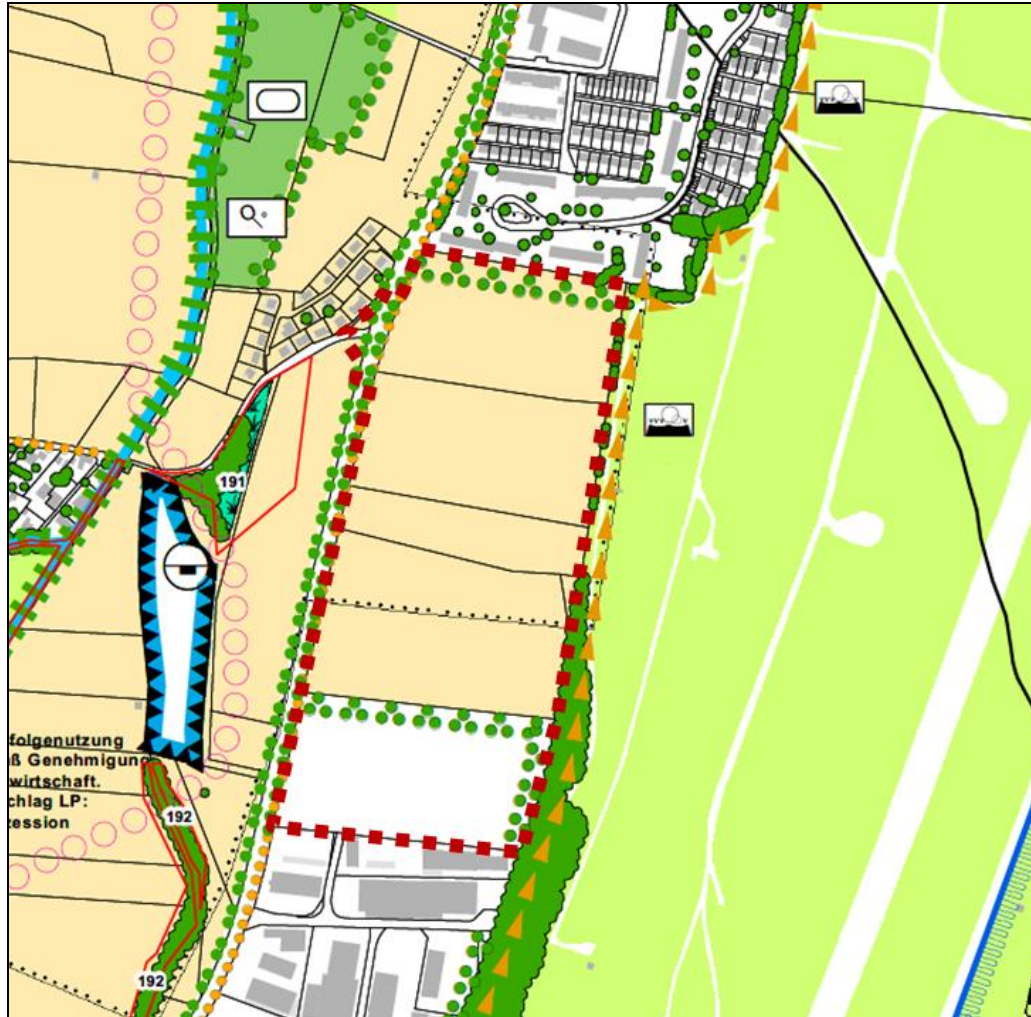


Abb. 2 Landschaftsplan Stadt Kaufbeuren - Ortsteil Oberbeuren, Bereich zwischen Apfeltranger Straße und Sondergebiet Bund
rote Umrandung: Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan, Plan-Nr. 115A

Folgende Ziele sind im Landschaftsplan für das Plangebiet formuliert.

- Flächen für die Landwirtschaft (gelblich),
- Erstaufforstung landwirtschaftlicher Flächen abzulehnen aus Gründen des Klima-, Biotop- und Landschaftsschutzes (schwarze Punktlinie),
- Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet (grüne Dreipunkt-Signatur).

Direkt westlich angrenzend (außerhalb des Änderungsbereiches) ist ein Hauptfuß- und Radweg (orange Punktlinie) dargestellt, welcher auf dem Grundstück der Apfeltranger Straße verläuft sowie die Entwicklung von Baumreihen / Alleen (lineare grüne Punktsignatur entlang Apfeltranger Straße).

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan werden im Parallelverfahren geändert.

3.5 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 5 BauGB.

3.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung sind gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Online-Abfrage Mai 2025) keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

3.7 Wirtschaftsstruktur und –entwicklung/ Arbeitsplatzbedarf/ Gewerbeflächenbedarf

Auf Grundlage der im September 2023 erfolgten Aktualisierung wesentlicher Daten zur Wirtschaftsstruktur der Stadt Kaufbeuren – die vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider als Bestandteil der 'Vorbereitenden Untersuchungen zur Konversion Fliegerhorst' vom 19.08.2014 erstmals umfassend erarbeitet wurden – können in Bezug auf die Wirtschaftsstruktur und -entwicklung, den Arbeitsplatzbedarf bzw. auch den daraus abzuleitenden Gewerbeflächenbedarf für das Stadtgebiet Kaufbeuren folgende wesentlichen Fakten und Erkenntnisse dargelegt werden:

► **Beschäftigungszahl und -struktur, Anteil an Hochqualifizierten:**

Kaufbeuren ist neben den ansässigen Produktionsbetrieben v.a. aus dem Metall-, Sensorik-, Oberflächenbeschichtungs- und Schmuckbereich „Gablonzer Industrie“ auch eine bedeutende Bildungs-, Versorgungs- und Verwaltungsstadt. Dies ist neben den verschiedenen behördlichen Einrichtungen auch auf die vielfältigen und regional bedeutsamen Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sowie auf die zahlreich vor Ort ansässigen allgemein- und berufsbildenden Schulen, die Hochschule und das Technologietransferzentrum zurückzuführen.

Die wichtigsten gesamtwirtschaftlichen Strukturdaten, welche den Wirtschaftsstandort Kaufbeuren näher beleuchten sollen, stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Im Jahr 2013 verfügte Kaufbeuren über ca. 16.536 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 2022 waren es ca. 19.948 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte – womit ein erheblicher Anstieg (rund 20%) festzustellen ist. Neben dem unverändert deutlich dominierenden, sonstigen bzw. sog. quartären Dienstleistungsbereich (= Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister) (Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2013: 54,4%, 2022: 55,7%) weisen die anderen Wirtschaftsbereiche eine erkennbar nachgeordnete Bedeutung auf. Der Beschäftigtenanteil des zweitstärksten Wirtschaftsbereiches, des Produzierenden Gewerbes, ist 2022 mit 25,5% weniger als halb so hoch (2013: 25,4%). 18,7% der Beschäftigten arbeiteten 2022 im Bereich Handel und Verkehr (2013: 20,0%), die Land- und Forstwirtschaft spielt, wie bereits in den Jahren davor, keine nennenswerte Rolle in der Wirtschaft der Stadt.

Bei der Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) weist die Stadt Kaufbeuren zwischen 2000 und 2011 insgesamt zwar einen Zuwachs auf, dieser ist mit ca. 3,3% aber vergleichsweise gering. Seit 2011 erfolgte eine deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort); so konnte zwischen 2011 und 2022 nicht nur eine Zunahme um rund ein Viertel verzeichnet werden, sondern auch ein kontinuierliches jährliches Wachstum.

Die Stadt Kaufbeuren weist aufgrund einer Reihe von Positivfaktoren das Potenzial auf, ihre Position als auch regional starker Wirtschaftsstandort weiter auszubauen und nachhaltig

zu festigen. Durch eine gezielte Nutzung der bestehenden Stärken wie auch der sich bietenden Chancen, kann es gelingen, neue Unternehmen anzusiedeln und die Beschäftigtenzahl zu steigern. Aktuelle Einschätzungen zufolge soll sich die Konjunktur geringfügig verbessern; 2024 erwartet der Sachverständigenrat in Deutschland ein BIP-Wachstum von 1,3%, 2023 von 0,2%.¹

Zwischen 2000 und 2011 hat sich in Kaufbeuren die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (am Arbeitsort) um 12,3% reduziert. Dieser Beschäftigtenrückgang bis 2011 konnte durch die nahezu stetigen Zuwächse nach 2011 mehr als ausgeglichen werden, für den Gesamtzeitraum von 2000 bis 2022 ist sogar ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (am Arbeitsort) um rund 9 Prozent zu verzeichnen.

Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den unternehmensbezogenen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen (= sonstige Dienstleistungen) weist die Stadt Kaufbeuren zwischen 2000 und 2011 einen Zuwachs von 22,8% auf. Seit 2011 erfolgte eine deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den sonstigen Dienstleistungen, so dass zwischen 2011 und 2022 insgesamt ein weiterer Anstieg um ca. 27,5% zu verzeichnen ist. Die sonstigen Dienstleistungen trugen damit wesentlich zur positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei.

Bei einer Betrachtung der Entwicklung des Anteils hochqualifizierter Arbeitskräfte an allen Beschäftigten zeigt sich, dass Kaufbeuren in den letzten Jahren eine positive Entwicklung aufweisen kann; zwischen 2013 und 2022 hat sich der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit akademischem Abschluss am Arbeitsmarkt um knapp 60% erhöht. Daraus kann abgeleitet werden, dass der Wirtschaftsstandort Kaufbeuren für Hochqualifizierte in den letzten Jahren zunehmend attraktiver wurde. Diese Entwicklung sollte zur weiteren Stärkung des Wirtschaftsstandortes Kaufbeuren konsequent weiter forciert werden.

Die Beschäftigtendichte, als Quotient der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner/-in, hat in Kaufbeuren seit dem Jahr 2000, wie in nahezu allen Städten/Gemeinden Bayerns erkennbar zugenommen, wenngleich sie in Kaufbeuren (wie auch im bayerischen Durchschnitt) in den letzten Jahren wieder stagnierte. Aktuell liegt die Beschäftigtendichte mit einem Wert von 0,44, wie bereits 2011 im bayernweiten Durchschnitt (2011: Kaufbeuren und Bayern je 0,37). Für eine Stadt dieser Größenordnung und als Oberzentrum ist die Beschäftigtendichte dennoch nach wie vor als unterdurchschnittlich zu bezeichnen und im Kommunalvergleich mit sieben weiteren bayerischen Städten mit ähnlichen Einwohnerzahlen und oberzentraler Bedeutung erkennbar niedriger (Vergleichskommunen: 0,65).² Kaufbeuren ist somit zwar ohne Zweifel als wichtiger, aber nur eingeschränkt als regional ausstrahlungstarker Arbeitsplatzstandort einzustufen.

Ergänzend ist anzuführen, dass die Berechnung der Erwerbstätigendichte, als Quotient aller Erwerbstätigen am Arbeitsort pro Einwohner/-in – was in Kaufbeuren v.a. auch aufgrund der relativ vielen Bundeswehrangehörigen sowie auch der Beamtinnen und Beamten relevant ist – ein sehr ähnliches Bild wie bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt. Auch bei der Erwerbstätigendichte liegt Kaufbeuren im Vergleich zu Bayern auf etwa gleichem Niveau und im interkommunalen Vergleich klar unterdurchschnittlich.

Die Entwicklung der Beschäftigtendichte zwischen 2000 und 2020 hat sich nach einem Rückgang zwischen 2001 und 2006 wieder stabilisiert und hat 2011 den Ausgangswert des Jahres 2000 erstmals wieder leicht übertroffen. Seither verlief die Entwicklung weitestgehend stetig positiv, bevor sie zuletzt wieder stagnierte. Im interkommunalen Vergleich weist die Stadt eine unverändert verhaltene Entwicklung auf.

¹ Vgl. www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/konjunkturprognose-2023.html; Abruf vom 17.07.2023.

² Nachfolgend als 'interkommunaler Vergleich' bezeichnet, der durchwegs mit denselben sieben bayerischen Städten mit ähnlichen Einwohnerzahlen und oberzentraler Bedeutung basiert.

Die Entwicklung der Erwerbstätigendichte war lange Jahre durch eine weitgehende Stagnation gekennzeichnet, der Wert pendelte im Bereich um 0,55. Seit 2017 zeichnet sich eine zunehmende Stabilisierung ab; 2022 lag die Erwerbstätigendichte bei 0,59, was jedoch einem leichten Rückgang im Vorjahresvergleich entspricht (2021: 0,60). Im interkommunalen Vergleich liegt Kaufbeuren bei der Erwerbstätigendichte dennoch weiterhin (deutlich) hinter den Werten und der Entwicklung der Vergleichskommunen (2022: 0,85).

► **Pendlersituation:**

Laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik stehen in Kaufbeuren zum Stand 06.2022 9.630 Auspendler/-innen 10.370 Einpendler/-innen gegenüber (jeweils über Gemeindegrenzen). Der Pendlersaldo ist dabei – wie auch in den Jahren davor – zwar positiv (+740), aber in der Entwicklung wenig stetig und relativ stark schwankend.

Der interkommunale Vergleich zeigt, dass der Pendlersaldo bzw. auch der Pendlersaldo pro 100 Beschäftigte unverändert deutlich unter den Quoten der Vergleichsstädte liegen. Während der Pendlersaldo/100 Beschäftigte in Kaufbeuren 2022 bei einem Wert von lediglich 3,1 liegt (2011: 4,6 / 2015: 5,1 / 2018: 6,1 / 2020: 5,5), weisen alle anderen Städte teils fünf- bis neunmal höhere Quotienten in 2022 auf. Dies verdeutlicht das nach wie vor erhebliche Nachholpotenzial des Wirtschaftsstandortes Kaufbeuren hinsichtlich seiner regionalen Arbeitsplatzbedeutung.

► **Gewerbestatistik/Unternehmenszahlen:**

Die Bemühungen um den Wirtschaftsstandort machen sich bei den Gewerbeanmeldungen bemerkbar. Kaufbeuren weist gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik zwischen 2013 und 2022 durchschnittlich nahezu 395 Gewerbeanmeldungen pro Jahr auf – bei jedoch recht wechselhaftem Verlauf. Betrachtet man neben den Gewerbeanmeldungen auch die Gewerbeabmeldungen, so zeigt sich, dass der Saldo aus An- und Abmeldungen zwischen 2013 und 2022 in der Summe ebenfalls positiv ausfällt und die Zahl der Gewerbeanmeldungen in den meisten Jahren mehr oder weniger deutlich über der der Gewerbeabmeldungen lag.

► **Verfügbare Gewerbeflächen:**

Im Stadtgebiet stehen derzeit überschlägig ca. 37 ha mit Baurecht hinterlegte Gewerbeflächen – teils in städtischem, teils in privatem Eigentum – zur Verfügung. Hinzu kommen Flächenpotenziale von ca. 53 ha, welche als potenzielle Gewerbeflächen für weitere Gewerbeansiedlungen im gesamten Kaufbeurer Stadtgebiet einzustufen sind.

Die Stadt Kaufbeuren verfügt über eine Reihe von Gewerbegebieten, die zur Weiterentwicklung bestehender Firmen bzw. zur Ansiedlung neuer Unternehmen genutzt werden können – allerdings durchwegs mit nur mittelgroßen Flächen. Einschränkend ist daher anzumerken, dass größere zusammenhängende Flächen derzeit nicht vorhanden sind.

► **Einschätzung der Wirtschaftskraft Kaufbeurens:**

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation bzw. der Wirtschaftsstärke Kaufbeurens können die Daten zum Bruttoinlandsprodukt, als Größe der in einem Raum erbrachten Wirtschaftsleistung, dienen. Im Jahr 2000 wies Kaufbeuren ein Bruttoinlandsprodukt von ca. 1.127 Mio. € auf. 2011 waren es ca. 1.367 Mio. €, 2017 ca. 1.614 Mio. € und 2020 ca. 1.679 Mio. €. Demnach stieg der Wert zwischen 2000 und 2011 um ca. 21,3%, zwischen 2000 und 2020 konnte ein Anstieg um ca. 49,0% erreicht werden. Zum Vergleich: Bayern konnte sein Bruttoinlandsprodukt zwischen 2000 und 2011 um ca. 35,1% und zwischen

2000 und 2020 um ca. 74,5% steigern; Kaufbeuren liegt damit klar unter der landesweiten Entwicklung in Bayern.

Bis etwa 2006 ist dabei eine relativ geringe Zunahme des auf das Jahr 2000 normierten Bruttoinlandsproduktes je sozialversicherungspflichtig Beschäftigter/-em bzw. auch je Erwerbstätiger/-em festzustellen, danach konnte die Quote etwas deutlicher gesteigert werden. Dennoch liegt die Stadt im interkommunalen Vergleich maximal im Mittelfeld bei der Quote Bruttoinlandsprodukt/Beschäftigter/-em und bei der Quote Bruttoinlandsprodukt/Erwerbstätiger/-em sogar nur auf einem der hinteren Plätze. Trotz einer in den letzten Jahren erfolgten Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (absolut bzw. auch normiert pro Beschäftigter/-em bzw. Erwerbstätiger/-em) ist im Städtevergleich immer noch ein klarer Aufholbedarf auszumachen.

► **Arbeitslosensituation:**

In der Stadt Kaufbeuren waren 2022 gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 1.017 Personen arbeitslos, womit die Zahlen auf längere Sicht erkennbar zurückgegangen sind (2011: 1.291 Arbeitslose, 2015: 1.361 Arbeitslose, 2018: 1.013 Arbeitslose, 2020: 1.009 Arbeitslose). 60 Personen bzw. 5,9% von diesen waren unter 25 Jahre; der Anteil der Jugendlichen an den Arbeitslosen liegt damit unter dem bayerischen Wert von 8,7%. Ähnlich verhält es sich bei den über 55-Jährigen; der Anteil dieser Altersklasse an den Arbeitslosen liegt in Kaufbeuren mit 15,9% noch deutlicher unter dem bayerischen Durchschnitt (29,1%).

► **Bedeutung des Tourismus:**

Durch die Lage im touristisch sehr starken Allgäu sowie u.a. auch durch unmittelbar in Kaufbeuren vorhandene Sehenswürdigkeiten und sonstigen Highlights (z. B. Tänzelfest) kommt der Stadt auch eine zunehmende touristische Bedeutung zu.

Die Stadt Kaufbeuren weist 2022 1,9 Übernachtungen je Einwohner/-in auf (2011: 1,5 Übernachtungen je Einwohner/-in³; 2018: 2,0 Übernachtungen je Einwohner/-in; 2020: 1,2 Übernachtungen je Einwohner/-in). Die tendenziell positive Entwicklung der Übernachtungszahlen je Einwohner/-in wurde durch die Corona-Pandemie auch in Kaufbeuren erkennbar gebremst. Es zeigt sich jedoch, dass die Anzahl der Touristen seit Ende der Corona-Pandemie wieder zugenommen hat.

Ergänzend zu den Übernachtungszahlen ist anzuführen, dass aufgrund der eher für Tagesgäste wirksamen Anziehungspunkte der Stadt im Städte-, Wallfahrts- und Kunst-/Kulturbereich der Tourismus dennoch einen nicht zu unterschätzenden, ergänzenden Wirtschaftsfaktor darstellt. Zahlen zur Höhe und Anzahl der Tagestouristen werden in der amtlichen Statistik des statistischen Landesamtes jedoch nicht erfasst und können daher auch nicht ausgewiesen werden.

► **Arbeitsplatzbedarf:**

Eine valide Arbeitsplatzbedarfsprognose auf kommunaler Ebene ist von vielen Faktoren abhängig, die teils nicht von der Stadt selbst zu beeinflussen sind und entsprechend auch immer mit klaren Unsicherheiten behaftet sind. Hinzu kommt, dass die Beschäftigtenentwicklung einer Stadt oder Region zwar auch von ihrer Bevölkerungsentwicklung bestimmt wird, andererseits hängt die Einwohnerentwicklung einer Stadt oder Region – allein schon

³ Nach Abzug der erfolgten Übernachtungen der Studierenden der HfÖD (Hochschule für den Öffentlichen Dienst), welche in den Vorgängerzahlen teilweise eingerechnet waren, nach einer zwischenzeitlich erfolgten Erklärung, aber (bayernweit) nicht mehr dazu zu zählen sind.

bedingt durch arbeitsplatzbedingte Wanderungen – auch von der Beschäftigtenentwicklung ab. Bedeutsamer als die reine Bevölkerungsentwicklung, welche in Kaufbeuren, im Gegensatz zu früheren Negativprognosen, positiv verläuft und gemäß der aktuellen amtlichen Prognose auch einen weiterhin positiven Verlauf erwarten lässt, sind für die künftige Arbeitsplatzentwicklung/-bedarf die bestehende Wirtschaftsstruktur und die sich bietenden Chancen, d.h. globale/nationale Trends sowie lokale Möglichkeiten.

Einzelne wichtige Arbeitsplatzzahlen der Stadt Kaufbeuren im betrachteten Zeitraum ab 2000 – wie etwa die Beschäftigtenzahl bzw. -dichte oder die Arbeitslosenquote – haben sich in den letzten Jahren zwar positiv entwickelt, dennoch liegen sie (teilweise deutlich) hinter denen des Landkreises und denen vergleichbarer Städte in Bayern. Dies gilt für die Beschäftigten- bzw. Erwerbstätigendichte, für den Pendlersaldo pro Beschäftigten (damit für die regionale Arbeitsplatzbedeutung) sowie auch den Anteil an hochqualifizierten Arbeitskräften. Damit kann weiterhin ein struktureller Bedarf an weiteren Arbeitsplätzen konstatiert werden; nur so ist es der Stadt Kaufbeuren möglich, die seiner Größe und zentralen Bedeutung entsprechende Arbeitsplatzfunktion und Wirtschaftsbedeutung einzunehmen.

Laut Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist u.a. davon auszugehen, dass die Entwicklung des Dienstleistungssektors weiterhin entscheidend für das Arbeitsplatzwachstum einer Stadt bzw. Region sein wird. Besonders bedeutend für die Wirtschaftskraft sind dabei Waren oder Dienstleistungen, die außerhalb der Region abgesetzt werden und so Kapitalströme in die Region lenken. Dies gilt es auch in Kaufbeuren konsequent zu nutzen. Um einen Ausbau des Arbeitsplatzbesatzes und eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes Kaufbeuren erreichen zu können, sollte demnach, neben der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Unternehmensbesatzes, gezielt eine Ansiedlung von exportorientierten bzw. zumindest überregional leistungsfähigen Dienstleistungsbetrieben angestrebt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Kaufbeuren, im Vergleich zu ähnlich großen Referenzstädten in Bayern, nach wie vor ein strukturelles Defizit an Arbeitsplätzen aufweist und damit auch ein struktureller Bedarf an Arbeitsplätzen zu konstatieren ist. Die Grundaussagen vorhergehender Untersuchungen haben sich demnach nicht wesentlich verändert.

Für die Stadt Kaufbeuren wurde die Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie beauftragt, die zum aktuellen Planungsstand noch nicht vorlag. Im weiteren Verfahren werden Zahlen zur konkreten Bedarfsermittlung ergänzt.

3.8 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches oder im direkten bzw. räumlich-funktionalen Umgriff.

Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist der Staffelwald bei Irsee und Lehmgrube Hammerschmiede (8029-371) rund 3,2 km nördlich.

Direkt nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich drei Biotop-Teilflächen der Stadtbiotopkartierung (BayernAtlas, Online-Abfrage Mai 2025). Hierbei handelt es sich um die Teilflächen KF-1135-005, KF-1135-006, KF-1135-007 der „Grünanlagen und Gehölze in einem Wohnkomplex der südlichen Apfeltranger Straße“ mit den Biotoptypen Hecken (naturnah), Alleen, Baumreihen, Baumgruppen in unterschiedlicher prozentualer Zusammensetzung. Ca. 95 m westlich befindet sich die Biotop-Teilfläche KF-1190-001 (naturnahes Feldgehölz westlich der Apfeltranger Straße).

3.9 Schutzgebiete / -objekte nach dem Wasserrecht

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind Trinkwasserschutzgebiete nicht betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt östlich in einer Entfernung von ca. 445 m (Wasserschutzgebiet Kaufbeuren, Gebietskennzahl 2210812900087, Rechtsverordnung vom 27.05.1975).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und auch nicht im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche in Bezug auf Flusshochwasser.

3.10 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben / Programme

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept / ISEK (2017)
Unter dem Handlungsfeld 2 „Flächen“ Punkt 2.2 „Innentwicklung fördern - Handlungsfähigkeit in der Flächenentwicklung stärken“ der Leitlinien und Ziele des ISEK wird das Innenentwicklungskonzept wie folgt beschrieben:

Die Stadt setzt sich zum Ziel, die Anstrengungen zur Vermeidung von Flächenverbrauch zu verstärken und sparsam mit der Ressource Flächen umzugehen. Hierzu wird sie künftig versuchen, ihr Instrumentarium zur Förderung der Innenentwicklung innovativ zu erweitern. Das könnte z.B. sein: Berücksichtigung erhöhter Geschossflächen-Kennwerte in künftigen B-Plan-Verfahren, gezielte Aktivierung von Baulücken (Eigentümeransprache), Belebung der Aktivitäten in den bestehenden Sanierungsgebieten (Informationskampagne), Ökologische Sicherung und Aufwertung von innerstädtischen Freiflächen als Ausgleich.

3.11 Sonstige Programme

Liegen nicht vor.

3.12 Sonstige Planungen

Seit Oktober 2020 liegt ein gesamtstädtisches Rad- und Fußverkehrskonzept für die Stadt Kaufbeuren vor. Die darin enthaltenen Maßnahmen betreffen den Bereich sowie die Umgebung um den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht.

4 Ausgleichsbedarf

Bezüglich detaillierter Ausführungen hierzu wird auf den Umweltbericht (Anlage 1 der Begründung) des Planungsbüros DAURER + HASSE, Wiedergeltingen mit Stand vom 05.08.2025 verwiesen.

5 Umweltbericht

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte durch das Planungsbüro DAURER + HASSE, Wiedergeltingen. Der Bericht mit Stand vom 05.08.2025 ist Bestandteil der Begründung.

6 Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

6.1 Lage

Das 112.025 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberbeuren im südlichen Randbereich der Stadt Kaufbeuren, östlich angrenzend an die Apfeltranger Straße. Nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Im Hart“.

Es umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 349/4 (TF), 349/14, 349/5, 352/1, 353/2, 314, 362/20 (TF) sowie 353 in Kaufbeuren, Gemarkung Oberbeuren.

6.2 Topografie

Der Großteil des Plangebietes ist in sich weitgehend eben und weist ein leichtes Gefälle von ca. 1,5 % von Süden (ca. 726 m üNN) nach Norden (719 m üNN) auf. Im Südosten befindet sich eine Kuppe, deren höchster Punkt (ca. 732 m üNN) ca. 7 m über das umliegende Gelände hinausragt.

6.3 Bebauung / Nutzung / Grünbestand

Das Plangebiet ist nicht bebaut und besteht aus einer intensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche mit regionaltypischer Artenzusammensetzung. Die Grünlandfläche wird als Mahwiese genutzt.

Im Westen grenzt an das Plangebiet die Apfeltranger Straße, darüber hinaus befinden sich landwirtschaftliche Grünlandflächen und das als Sondergebiet festgesetzte Baugebiet für Wochenendhäuser und Freizeitwohngelegenheiten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Landgraben - Nr. 117“ aus dem Jahr 2002, inkl. 1. Änderung Plan-Nr. 117.1 aus dem Jahr 2003), im Norden das „Wohnbaugebiet östlich der Apfeltranger Straße“ und die „Fliegerhorstsiedlung“, im Osten eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und ein Gehölzbestand, darüber hinaus das Fliegerhorst-Gelände mit der Technischen Schule der Luftwaffe 1, im Süden das Gewerbegebiet „Im Hart“.

Im südlichen Randbereich der Fliegerhorstsiedlung sind biotopkartierte Gehölzbeständen vorhanden. Bezüglich detaillierter Ausführungen zum Thema „Flora und Fauna“ wird auf den Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung verwiesen.

6.4 Erschließung

Die Erschließung für das Gewerbegebiet „Im Hart Nord“ erfolgt über die Apfeltranger Straße.

Eine gesonderte Anbindung des Plangebietes an das Fuß- und Radwegenetz besteht über den die Apfeltranger Straße begleitenden Radweg, welcher östlich der Apfeltranger Straße verläuft und direkt an das Plangebiet angrenzt.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Auf der Apfeltranger Straße verläuft die Linie 10 Kaufbeuren - Aitrang. Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Im Hart“ befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet am Nordwestrand. Die Grundstücke sind damit an den ÖPNV angebunden.

6.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 349/4 (TF), 349/14, 349/5, 352/1, 353/2, 314, 360/13 (TF) sowie 353, Gemarkung Oberbeuren, befinden sich im Eigentum der Stadt Kaufbeuren. Die Grundstücke Flur-Nrn. 311/27 (TF) und 362/20 (TF) befinden sich in Privateigentum.

6.6 Technische Infrastruktur / Leitungen

Das Plangebiet ist bisher nicht erschlossen.

7 Planungsziel und Planungskonzept

Zusammenfassend sollen durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Im Hart Nord“ folgende Ziele erreicht werden.

- Bereitstellung von Gewerbebau land;
- Schaffung einer qualitätsvollen Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes;
- Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Gewerbegebiet sieht insgesamt neun Baufelder unterschiedlicher Größe vor. Diese liegen entlang der neu herzustellenden Erschließungsstraße, welche im nordwestlichen Abschnitt des Gewerbegebietes mittels eines neu anzulegenden Kreisverkehrs an die Apfeltranger Straße angebunden wird, T-förmig verläuft und als Stichstraße mit zwei Wendeanlagen ausgebildet wird.

Das Gewerbegebiet wird durch die o.g. Baufelder in sich durch 7 m bis 20 m breite Grünachsen mit Baumpflanzungen gegliedert. Im nördlichen Abschnitt wird eine ca. 50 m breite „Trenngrünfläche“ gegenüber dem nördlich gelegenen Wohngebiet (Fliegerhorstsiedlung) angeordnet. Die „Trenngrünfläche“ unterteilt sich in eine öffentliche Grünfläche und eine Ausgleichsfläche und übernimmt vielfältige Funktionen, die in den nachstehenden Kapiteln ausführlich erläutert werden.

Im nordwestlichen Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet wird die Situierung eines markanten städtebaulichen Hochpunktes ermöglicht. Entlang der Apfeltranger Straße wird durch Baulinie eine Raumkante geschaffen, um eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einfahrtssituation in die Stadt aus Richtung Süden sicherzustellen.

7.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept besteht im Wesentlichen aus zwei Grundelementen:

Im nördlichen Abschnitt ist eine ca. 50 m breite „Trenngrünfläche“ vorgesehen. Diese dient als Abstandsfläche zum nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet aus Gründen des Immissionsschutzes und trägt zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in diesem Gebiet bei. Die „Trenngrünfläche“ wird im östlichen Abschnitt als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und im westlichen Abschnitt als gebietsinterne Ausgleichsfläche bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Flächen werden entsprechend ihrer Funktion entwickelt.

Ein Netz an ca. 7 m bis 20 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen und (untergeordnet) Strauchpflanzungen stellt eine städtebauliche Gliederung und qualitativ hochwertige Durchgrünung des Gewerbegebietes sicher. Dieses Gliederungsgrün beinhaltet auch Grünstreifen entlang der Apfeltranger Straße und entlang der neu herzustellenden Erschließungsstraße sowie im südöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes.

7.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Motorisierter Individualverkehr

Das Gewerbegebiet wird über einen neu herzustellenden Kreisverkehr an der Apfeltranger an die Apfeltranger Straße angebunden. Die neue Erschließungsstraße stellt sich T-förmig dar. Sie verläuft vom Kreisverkehr ca. 160 m in Richtung Osten und endet hier mit einer Wendeanlage. Ungefähr auf der Hälfte der Strecke biegt eine Stichstraße in Richtung Süden ab und endet nach ca. 300 m im Süden des Gewerbegebietes ebenfalls in einer Wendeanlage.

Ruhender Verkehr

Begleitend zur neu herzustellenden Erschließungsstraße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze bzw. Fahrzeuge auf den Baugrundstücken.

Fuß- und Radwege

Entlang der Apfeltranger Straße ist ostseitig ein Fuß- und Radweg vorhanden. Begleitend zur neu herzustellenden Erschließungsstraße sind öffentliche Gehwege vorgesehen. Im südlichen Abschnitt des Gewerbegebietes sind ausgehend von der Erschließungsstraße fußläufige Verbindungen in Richtung Westen zur Apfeltranger Straße und in Richtung Osten zur Geländekuppe (Hochpunkt) vorgesehen.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich direkt an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes an der Apfeltranger Straße. Das Plangebiet ist somit an den Stadtverkehr Kaufbeuren angeschlossen.

7.4 Begründung der Festsetzungen

7.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß der Zielsetzung der Stadt Kaufbeuren - Stärkung der Wirtschaftskraft, Erhöhung der Steuereinnahmen, Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze - sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die zulässigen Nutzungen umfassen explizit auch Anlagen und Einrichtungen zur Energieversorgung der Gebiete, z.B. Blockheizkraftwerke, sowie Ladeinfrastruktur / Ladepunkte für elektrische betriebene Fahrzeuge. Hierbei handelt es sich um Nutzungen i.S.d. § 14 BauNVO, die dem Baugebiet selbst dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, falls hierfür ein Bedarf besteht.

Nicht zulässige Nutzungen:

- Von den Gewerbebetrieben aller Art ausgeschlossen bzw. nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wobei diesbezüglich Ausnahmen zulässig sind.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet für seinen primären Nutzungszweck reserviert bleiben soll. Zudem möchte die Stadt Kaufbeuren durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben den Einzelhandel im Stadtkern stärken, um die dort ansässigen Betriebe existenzfähig zu erhalten und Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben an diesem peripheren Standort zu verhindern.

Für Gewerbe- und Handwerksbetriebe wird eine sogenannte Gegen Ausnahme mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (§ 31 Abs. 1 BauGB) geschaffen. Dies betrifft Waren, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte und dem Betrieb erfolgen (Handwerkerprivileg).

- Die Ansiedlung von Bordellen wird vorsorglich ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Weiterhin widerspricht diese Nutzung der produktionsorientierten Zielsetzung des Gewerbegebietes. Bevorzugt sollen zukunftssträchtige produzierende Unternehmen angesiedelt werden. Da die Einwohnerzahl der Stadt Kaufbeuren nur leicht unter der Marke von 50.000 Einwohnern liegt, ab welcher die Prostitution grundsätzlich erlaubt ist, stellt der Ausschluss von Bordellen auch eine vorsorgliche Maßnahme bei einem weiteren Wachstum der Bevölkerungszahl dar.
- Schrott- und Abwrackplätze sind nur in eingehauster Form und Ausprägung bzw. in Hallen zulässig, um konfliktträchtige Staub- und Lärmimmissionen sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.
- Die Ansiedlung von Tankstellen (§ 8 Abs 2 Nr. 3 BauNVO) wird ausgeschlossen, weil eine Neuerrichtung überwiegend als Großtankstellen mit Supermarkt erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und aufgrund der produktionsorientierten Zielsetzung des Gewerbegebietes nicht erwünscht.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht (auch nicht ausnahmsweise) zugelassen, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ebenfalls ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden und das Gebiet den üblichen Handwerks- und Gewerbebetrieben vorzubehalten.

7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die zulässige Grundflächenzahl sowie die Gebäudehöhen. Die Grundflächenzahl wird mit der für Gewerbegebiete nicht unüblichen Zahl 0,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten, und es wird ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad ermöglicht.

Die Stadt macht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch, eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 zuzulassen. Unter der Bedingung, dass mindestens 75% der Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude begrünt werden, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 1,0 („Vollversiegelung“) zulässig. Unter dieser Bedingung der Dachflächenbegrünung mit ihren positiven Umweltauswirkungen, insbesondere auch auf das Lokalklima und die Klimaanpassung (Rückhaltung / Retention von Niederschlagswasser, Verdunstung, Luftbefeuchtung, Abkühlung sowie Lebensraumfunktion), ist die Stadt Kaufbeuren der Auffassung, dass die zusätzliche Versiegelung kompensiert werden kann und daher vertretbar ist.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden orientieren sich sowohl an der Geländetopografie, welche innerhalb eines überwiegend ebenen Geländes im Südosten auch eine markante Geländekuppe beinhaltet, als auch an der beabsichtigten städtebaulichen Wirkung der geplanten Bebauung.

So werden westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neu herzustellenden Erschließungsstraße, wo das Gelände weitestgehend eben verläuft, Gebäudehöhen (Firsthöhe / Gesamthöhe) von 12 m zugelassen. Diese Höhe ermöglicht die Nutzungsanforderungen eines Gewerbegebietes mit höheren Raum- und Geschosshöhen. Im Bereich der Gebietszufahrt, südöstlich des Kreisverkehrs ist aus städtebaulichen Gründen ein markanter baulicher

Hochpunkt erwünscht. Dieser wird durch die Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m an dieser Stelle ermöglicht.

Im Bereich östlich der neu herzustellenden Erschließungsstraße, wo das Gelände in Richtung Osten zur Geländekuppe ansteigt, wird die zulässige Gebäudehöhe hingegen um 2 m auf 10 m reduziert, um übermäßig exponierte Baukörper und eine damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Den unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen bildet die Straßenmitte der neu herzustellenden Erschließungsstraße, welche entsprechend des natürlichen Gefälles in das Gelände eingebettet werden soll.

Das festgesetzte zulässige Sockelmaß von 0,50 m bietet einerseits die Möglichkeit, einen ausreichenden Objektschutz gegenüber Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sicherzustellen, andererseits werden durch die Begrenzung übermäßige Wandhöhen verhindert und ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild unterstützt.

Haustechnische Anlagen, wie u.a. Schornsteine, Kamine, Lüfter, Antennen, sind nicht in die o.g. Höhenfestsetzung einbezogen, da diese Anlagen städtebaulich untergeordnet sind. Durch die zulässige Überschreitung von 2 m ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

7.4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Gewerbegebiet bestimmt durch die Festsetzung von neun Baufeldern durch Baugrenzen, die zum öffentlichen Straßenraum einen Grenzabstand von 3,0 m und 5,0 m und zu den öffentlichen Grünflächen einen Grenzabstand von 3,0 m aufweisen. Die Baugrenzen dienen dazu, den räumlich beschränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen.

Weiterhin wird bestimmt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebengebäude und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig ist, sofern das städtebauliche Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Am westlichen Rand des Gewerbegebietes südlich des Kreisverkehrs entlang der Apfeltranger Straße wird eine durchgehende Baulinie festgesetzt, um eine städtebaulich wirksame Raumkante der Gebäude entlang der Apfeltranger Straße zu schaffen. Es soll in diesem Bereich eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einfahrtssituation in die Stadt aus Richtung Süden sichergestellt werden.

7.4.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt - in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet „Im Hart“ - die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen größer 50 m zulässig, da auch die Ansiedlung des produzierenden Gewerbes mit einem Bedarf an großen Hallen möglich sein soll. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies dient dem Brandschutz.

7.4.5 Dachgestaltung und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10 % zulässig. Diese Festsetzung dient einerseits dazu, eine einheitliche Dachlandschaft sicherzustellen. Andererseits ist insbesondere bei Flachdächern eine Kombination zwischen Dachbegrünung (Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswassers) und der Erzeugung von Solarstrom möglich. Diese Maßnahmen dienen der Klimaanpassung (vgl. Kap. „Klimaanpassung“).

Gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO sind auf geeigneten Nichtwohngebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Durch den Bebauungsplan wird diese Vorgabe konkretisiert und festgesetzt, dass ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche mit Modulen für die Gewinnung von Sonnenenergie zu überstellen ist.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden eine maximale Höhe der Aufständigung und ein Mindestabstand der PV-Module zur Attika bestimmt.

7.4.6 Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Tierwelt zu vermeiden, werden Festsetzungen hinsichtlich der Anordnung, Höhe, Größe und Ausführung von Werbeanlagen auf den privaten Grundstücken getroffen. So sind z.B. sich bewegte Werbeanlagen und laufende Schriften sowie intermittierendes Licht unzulässig. Weiterhin ist Fremdwerbung unzulässig.

Um die Auffindbarkeit der ansässigen Gewerbebetriebe zu erleichtern und die Adressbildung zu unterstützen, wird im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet ein Standort für einen zentralen Infopylon bestimmt.

7.4.7 Verkehrs- und Erschließungsflächen, Lager- und Stellplätze

Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und, um den direkten Umgriff der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen von Stellplätzen freizuhalten, sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festlegung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze und Lagerflächen schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht. Diese Maßnahme dient der Klimaanpassung.

Um die Flächenversiegelung (innerhalb der öffentlichen Grünflächen) zu minimieren und das Straßenbild nicht durch übermäßige Anzahl und Breiten von Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken zu beeinträchtigen, erfolgt eine Regelung hinsichtlich des zulässigen Anteils der Ein- und Ausfahrten in Bezug auf die Grundstückslänge, welche eine maximale Flexibilität bezüglich der Lage zulässt.

7.4.8 Niederschlagswasserbehandlung

Das gesamte im Gebiet anfallende Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. So ist das unverschmutzte und gering verschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Die Entwässerung innerhalb der öffentlichen Grundstücke (öffentliche Erschließung, Grünflächen) erfolgt über eine breitflächige Versickerung innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Hierzu werden begrünte Mulden bzw. Baumrigolen angelegt. Diese sind insbesondere auch dahingehend angeordnet, dimensioniert und ausgestaltet, dass eine Aufnahme, ein Abfluss und eine Versickerung von wild abfließendem Wasser aus dem Bereich der Geländekuppe sowie der höherliegenden Geländebereiche östlich des Plangebietes gewährleistet sind. Im nördlichen Abschnitt des Geländebereiches wird innerhalb der gebietsinternen Ausgleichsfläche eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde angelegt, welche dem Überlauf aus den linearen Entwässerungsanlagen dient und insbesondere auch Extremereignisse mit Starkregen berücksichtigt. Im Laufe der weiteren Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung von Abflussspitzen, der Entlastung der Kanalisation, der Vermeidung von Flusshochwasser sowie der Grundwasserneubildung und somit der Klimaanpassung.

7.4.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände westlich der neu herzustellenden Erschließungsstraße ist in sich weitgehend eben mit leichtem Gefälle von ca. 1,5 % von Süden nach Norden. Daher sind in diesem Bereich größere Aufschüttungen und Abgrabungen nicht erforderlich und auch nicht zulässig. Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Form zu erhalten. Geländeangleichungen an das Straßenniveau sind zulässig.

Im Bereich der Gewerbegebiete GE 5b bis GE 7, welcher im mehr oder weniger stark bewegten Gelände der Geländekuppe liegt, sind Geländeänderungen zum Zwecke der Erschließung und/oder zur Errichtung von Gebäuden unvermeidbar und daher zulässig.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei Realisierung der Planung zu vermeiden, sind für diesen Bereich die maximale Höhe (4,00 m) und die Lage notwendiger Stützmauern (Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 4,00 m) sowie die maximale Höhe der sichtbaren Aufschüttungen (1,00 m) geregelt.

Grundsätzlich gilt, dass der Anschluss an das Nachbargrundstück und/oder an öffentliche Flächen ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen hat. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass Aufschüttungen von der Nachbargrundstücksgrenze zurückbleiben und ein weitgehend ebener Grundstückstreifen bzw. eine flache Böschung realisiert werden.

Die Vorgaben zur Geländemodellierung sind erforderlich und ausreichend, um die Erschließungsanlagen und die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten, eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Bauvorhaben in das Gelände einzubinden.

7.4.10 Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und dem Schutzbedürfnis der Handwerks- und Gewerbebetriebe gerecht zu werden, werden Regelungen zur Art (offen als Maschendraht- und Drahtgitterzäune), zur Höhe (2,00 m) und zur Gestaltung (sockellos, bodennaher Freiraum) der Einfriedungen getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung sockelloser Einfriedungen und zur Gestaltung der Einfriedungen mit Bodenfreiheit zum Gebietsrand Richtung Osten dienen tierökologischen Verbindungsfunktionen.

7.4.11 Klimaanpassung

Die Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Gewerbegebiet in die Landschaft einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und eine qualitätsvolle städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche übernimmt vielfältige Funktionen. So dient diese insbesondere als Trenngrün bzw. Pufferfläche zum nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (Fliegerhorstsiedlung) in Bezug auf den Immissionsschutz. Dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird hierdurch mit Rechnung getragen. Weiterhin soll durch die Grünfläche ein attraktives Arbeitsumfeld gestaltet und den im Gebiet arbeitenden Personen die Möglichkeit geboten werden, z.B. die Mittagspause im Grünen zu verbringen. Insgesamt trägt die Grünfläche dazu bei, die Ausstattung an Grünflächen und Parkanlagen innerhalb der Stadt Kaufbeuren zu verbessern.

Die Grünfläche ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen, als solche extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Insgesamt sind mindestens fünf Laubbäume zu pflanzen, die für eine Strukturanreicherung, Gestaltung und Verschattung der Grünfläche sorgen. Erforderliche Wegeführungen mit versickerungsfähigen Belägen sind zulässig, außerdem die erforderliche Ausstattung für die Erholungsnutzung (z.B. Ruhebänke, Liegen, etc.).

Die vorgeschlagene Wegeverbindung bindet an einen bestehenden Fußweg im nördlich angrenzenden Wohngebiet an. Dies trägt zur Attraktivität und guten Nutzbarkeit der Grünfläche für die Anwohner der angrenzenden Geschosswohnungsbauten bei.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Gliederungsgrün (G)

Die öffentlichen Grünflächen dienen der städtebaulichen Gliederung, Strukturierung und Gestaltung des Gewerbegebietes sowie gleichzeitig der Rückhaltung, dem Abfluss und der Versickerung des Niederschlagswassers. Die Anordnung, Dimensionierung und Ausgestaltung erfolgt in der Weise, dass auch eine Aufnahme, ein Abfluss und eine Versickerung von wild abfließendem Wasser aus dem Bereich der Geländekuppe sowie der östlich des Plangebietes höher liegenden Bereiche gewährleistet sind.

Auch diese Flächen sind als artenreiche Blumenwiesen anzulegen und mit Laubbäumen zu überstellen, extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

Das Gliederungsgrün dient weiterhin insbesondere dem lokalen Klimaschutz und der Klimaanpassung, dem Arten- und Biotopschutz und der biologischen Vielfalt (Biodiversität).

Innerhalb der beiden o.g. Grünflächen sind nur bestimmte bauliche Anlagen zulässig, insbesondere diejenigen, welche der Zweckbestimmung der Grünflächen selbst dienen oder für die Nutzung des Gewerbegebietes zwingend erforderlich sind.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Die Randstreifen entlang des Kreisverkehrs werden entsprechend ihrer Funktion mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Ansaat hat mit einem geeigneten artenreichen Saatgut (Verkehrsbegleitgrün) zu erfolgen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Grünflächen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Die erforderliche Anzahl wird durch Text noch einmal konkretisiert und flächenbezogen festgesetzt. Entlang des östlichen Ortsrandes ist abschnittsweise eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Eine bestehende Strauchhecke im Bereich der Geländekuppe soll dadurch ergänzt und in ihrer optischen Wirkung verstärkt werden.

Abweichungen von den festgesetzten Standorten für Gehölzpflanzungen sind um bis zu 3 m zulässig, sofern dies aus verkehrlichen oder bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Weiterhin ist eine Durchgrünung der privaten Stellplätze mit Laubbäumen (bezogen auf die Anzahl der Stellplätze) festgelegt. Alternativ ist als Beschattungsmaßnahme auch die Überstellung mit Photovoltaik-Modulen zulässig.

Die Gehölzpflanzungen übernehmen (zusammen mit den Grünflächen und der Ausgleichsfläche) eine Vielzahl an Funktionen, wobei insbesondere deren Bedeutung für den lokalen Klimaschutz und die Klimaanpassung hervorzuheben ist. Folgende positiven Umweltauswirkungen der Gehölzpflanzungen sind relevant: Bodenschutz durch Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung, Frischluft-Produktion, Staubfilterung, Verdunstung, Luftbefeuchtung, Verringerung der Aufheizung durch Beschattung, Lebensraum für unterschiedliche Tierartengruppen (u.a. Insekten, Vögel, Fledermäuse), städtebauliche Strukturierung, Gestaltung und Durchgrünung, Gestaltung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Pflanzenliste und Mindestpflanzgrößen

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den innerhalb des Plangebietes zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten und Pflanzgrößen, gegliedert nach den verschiedenen Standorten, ist in den „Hinweisen durch Text“ aufgeführt. Die Pflanzenliste dient einer langfristigen und landschaftsgerechten Eingrünung.

In Bereichen, welche aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung gute Standortbedingungen für Bäume erwarten lassen, ist die Verwendung von einheimischen Laubbaumarten der 1. Wuchsordnung verbindlich festgelegt. Hierbei handelt es sich um die Trenngrünfläche im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches, das Gliederungsgrün zwischen den einzelnen Baufeldern bzw. Gewerbegebieten und die gebietsinterne Ausgleichsfläche. Sorten und fremdländische Baumarten (sog. „Zukunftsbäume“) sind in diesen Bereichen nicht zulässig und aufgrund der zu erwartenden guten Standortbedingungen auch nicht erforderlich. Aufgrund der herausragenden städtebaulichen und ökologischen Bedeutung dieser Baumpflanzungen und im Sinne einer möglichst frühzeitigen Funktionserfüllung sind für diese Standorte Pflanzgrößen mit Stammumfang 18/20 cm festgesetzt.

Demgegenüber sind entlang der Verkehrsflächen (Straßenraum mit Fuß- und Radwegen, private Stellplatzflächen) schwierige Standortbedingungen mit z.T. beengtem Standraum im Wurzel- und Kronenbereich zu erwarten. Daher sind auf diesen Standorten besonders widerstandsfähige, robuste (kleinwüchsige) Arten und Sorten einheimischer Baumarten sowie fremdländische „Zukunftsbäume“ zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für diese Pflanzungen lediglich Stammumfang 18/20 cm, um ein besseres Anwachsen bei reduzierter Fertigstellungspflege (Wasserversorgung / Gießaufwand!) zu unterstützen.

Zusätzlich zu den beiden o.g. verbindlichen Artenlisten beinhaltet die Liste Vorschläge für geeignete Baum- Straucharten und Kletterpflanzen zur Durchgrünung der privaten Gewerbegrundstücke.

Durchführung und Erhaltung der Gehölzpflanzung

Im Sinne einer - sowohl frühzeitigen als auch langfristigen - Funktionserfüllung der Gehölzpflanzungen werden Festlegungen zum Pflanzzeitpunkt und ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen getroffen.

Unbebaute Flächen bebaubarer Grundstücke

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Daraus ergibt sich, dass Schotter-/Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr⁴ von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. So wird davon ausgegangen, dass eine nicht überbaute Grundstücksfläche begrünt ist, wenn ihr Charakter sich als eine durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung darstellt. Wobei der Bewuchs so dicht ist, dass der Eindruck einer durchgehenden Bepflanzung entsteht. Damit stellt ein ausgelegter Kunstrasen keine Begrünung dar.

Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten, auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Dachbegrünung

Im Sinne der Klimaanpassung wird ein Mindestanteil zur Begrünung der Dachflächen zwingend vorgeschrieben. Diese dient der Rückhaltung / Retention von Niederschlagswasser, Verdunstung, Luftbefeuchtung, Abkühlung sowie als Lebensraum für Insekten und Vögel.

Fassadenbegrünung

Sollte aus nachweisbaren technischen Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich sein, ist festgesetzt, dass alternativ ein Mindestanteil der fensterlosen Fassadenfläche zu begrünen ist. Die Fassadenbegrünung ebenfalls dem lokalen Klimaschutz und der Klimaanpassung durch Verbesserung des Mikroklimas (Verdunstung, Luftbefeuchtung, Abkühlung) sowie als Lebensraum für Insekten und Vögel.

⁴ Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

Sonstiges

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Sonstige Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme);

Von weiteren klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG⁵) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Eine über die dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Stadt weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

7.4.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als gebietsinterne Ausgleichsfläche. Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im entsprechenden Kap. 12 des Umweltberichtes dargelegt.

7.4.13 Immissionen

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 in dem Plangebiet erfüllt wird.

Das räumliche Umfeld des Plangebietes ist im Norden durch Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, Fliegerhorstsiedlung) geprägt, westlich der Apfeltranger Straße liegt ein Sondergebiet, welches der Erholung dient (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Landgraben - Nr. 117“).

Es wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt und verschiedene Varianten zur Konfliktbewältigung. Es wurde diejenige Variante (Variante 5) empfohlen, durch welche die geringsten Einschränkungen der gewerbetypischen Nutzungen ermöglicht werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der o.g. Wohnbebauung sicherzustellen, wird im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches eine Abstands- bzw. Pufferfläche ausgewiesen, die als Grün- und Ausgleichsfläche angelegt wird. In diesem Bereich wäre eine gewerbegebietstypische Nutzung kaum möglich gewesen. Daran anschließend erfolgt im Hinblick auf den Immissionsschutz eine Gliederung des Gewerbegebietes von Norden nach Süden in vier Teilbereiche mit Zuweisung unterschiedlicher Emissionskontingente, wobei der südliche Teilbereich im Tagzeitraum in alle Schallausbreitungsrichtungen gewerbegebietstypisch genutzt werden kann. Für die nördlich daran anschließenden Teilbereiche gelten reduzierte Emissionskontingente, und es sind Schallschutzvorkehrungen durch eine schalltechnisch günstige

⁵ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

Anordnung der Baukörper (Abschirmung der Betriebshöfe in Richtung Norden und Westen durch die Betriebsgebäude) notwendig bzw. sinnvoll.

Im Laufe des weiteren Bauleitplan-Verfahrens wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Durch dieses wird das vorliegende Berechnungsmodell verfeinert und konkretisiert, und es werden konkrete Festsetzungsvorschläge für die Satzung mit Begründung erarbeitet.

7.4.14 Wasserver- und -entsorgung Wasserversorgung

Das Plangebiet ist nicht erschlossen.

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge kann durch den Anschluss an die Zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Kaufbeuren und ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Sämtliche Abwässer sind der Kläranlage Kaufbeuren zuzuführen. Dort findet eine hygienisch einwandfreie, den Regeln der Technik entsprechende Klärung statt. Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss des Plangebietes an das Kanalsystem der Stadt Kaufbeuren gesichert. Entsorgungsleitungen sind in den neuen Verkehrsflächen einzuplanen.

Der städtische Schmutzwasser-Kanal muss zur Erschließung des Baugrundstückes verlängert werden.

Behandlung des Oberflächenwassers und des Versiegelungsanteils

Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Bericht kann für die Bemessung der Niederschlagswasser-Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f > 1,0 \times 10^{-3}$ m/s angenommen werden. Es handelt sich hierbei um eine starke Durchlässigkeit des Untergrundes, bei welcher im Sinne einer ausreichenden Reinigung des Niederschlagswassers Regenwasserbehandlungs- und/oder Rückhaltemaßnahmen zu prüfen sind.

Maßnahmen zur Vermeidung der Abflussverschärfung und zum Gewässerschutz:

- Versickerung des unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Niederschlagswassers der Privatgrundstücke möglichst flächig und möglichst über die belebte Oberbodenzone auf den Privatgrundstücken
- Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen Grundstücken breitflächig innerhalb der öffentlichen Grünflächen über begrünte Mulden bzw. Baumrigolen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei einem insgesamt möglichst gering zu haltendem Maß der Versiegelung;

Wild abfließendes Wasser darf nicht zu Ungunsten von Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Auf § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Laufe des weiteren Bauleitplanungsverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet werden.

7.4.15 Löschwasserversorgung

Gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG haben die Gemeinden die Pflichtaufgabe notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen. Für die angegebenen Nutzungsarten und unter Berücksichtigung der angegebenen Geschossflächen ist eine Löschwasser-Grundsatzmenge im Planungsbereich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die Leitungsdimensionierung ist entsprechend vorzunehmen, und geeignete Hydran-

ten als Löschwasserentnahmestellen sind unter Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 einzuplanen. Für diesen Zweck sind entlang der Versorgungsleitung Hydranten vorzusehen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.03.2010 wurde der Winterdienst folgendermaßen geregelt: Es werden nur noch die Hauptstraßen mit entsprechend geeignetem Material gestreut. Die übrigen Straßen werden nur noch geräumt. Folglich sind im Winter bei schneebedeckter Fahrbahnoberfläche Unterflurhydranten schwieriger aufzufinden und dadurch nur zeitverzögert in Betrieb zu nehmen.

7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss des Plangebietes an das Leitungsnetz der VWEW (Vereinigte Wertach Elektrizitätswerke) zu sichern.

7.6 Erdgasversorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an das Erdgasnetz der schwaben netz GmbH ist nach wirtschaftlicher Prüfung möglich.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung für das geplante Gewerbegebiet ist gesichert und erfolgt über das Hol- und Bringsystem der Stadt Kaufbeuren. Zum Holsystem zählen die Restmüll- und Biotonnen und für die Sammlung von Leichtverpackungen der „Gelbe Sack“.

Zum Bringsystem gehören die rund 60 Wertstoffinseln sowie die beiden Wertstoffhöfe.

Die Mülltonnen müssen entlang der neu herzustellenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

Gewerbliche Abfälle bzw. Produktionsabfälle sind entsprechend der gültigen Regelungen und Vorschriften wiederzuverwerten bzw. zu entsorgen.

8 Flächenstatistik

Flächen	m ²	%
Gewerbegebiet	73.280	65,4%
Verkehrsflächen (teilweise Bestand)	12.455	11,1%
<i>davon mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz</i>	<i>1.385</i>	
<i>davon mit besonderer Zweckbestimmung Gehweg</i>	<i>5.015</i>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.000	5.4%
Öffentliche Grünflächen	20.290	18,1%
Gesamt	112.025	100,00%
Fläche in ha (gerundet)	11,2	

9 Planunterlagen und Gutachten

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen folgende Gutachten / Untersuchungen vor:

- **Schalltechnische Untersuchung** - Voruntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich im Hart“, südlich der Fliegerhorstsiedlung in Kaufbeuren; Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten, Stand: 12.06.2020
- **Geotechnischer Bericht**, Erschließung Gewerbegebiet Im Hart auf den Flur-Nrn. 314, 353 & 353/2 der Gemarkung Oberbeuren, Apfeltranger Straße in 87600 Kaufbeuren; test2safe AG, Buchloe, Stand: 23. Dezember 2021
- **Artenschutzrechtlicher Kurzbeitrag** zur geplanten Bebauung in Kaufbeuren - Im Hart, für den Bereich der Fl.Nrn. 314, 349/5, 349/14, 352/1, 353 und 353/2, Gemarkung Oberbeuren; Peter Harsch (Dipl.-Biologe), Waltenhofen, Stand: Juli 2024

10 Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Umweltbericht, Planungsbüro DAURER + HASSE, Landschaftsarchitekten bdla und Stadtplaner, Wiedergeltingen, vom 05.08.2025 |
| Anlage 2 | Artenschutzrechtlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung in Kaufbeuren - Im Hart, für den Bereich der Fl.Nrn. 314, 349/5, 349/14, 352/1, 353 und 353/2, Gemarkung Oberbeuren; Peter Harsch (Dipl.-Biologe), Waltenhofen, Stand: Juli 2024 |
| Anlage 3 | Geotechnischer Bericht, Erschließung Gewerbegebiet Im Hart auf den Flur-Nrn. 314, 353 & 353/2 der Gemarkung Oberbeuren, Apfeltranger Straße in 87600 Kaufbeuren; test2safe AG, Buchloe, Stand: 23. Dezember 2021 |
| Anlage 4 | Schalltechnische Untersuchung - Voruntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich im Hart“, südlich der Fliegerhorstsiedlung in Kaufbeuren; Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten, Stand: 12.06.2020 |