STADT Kempten Allgäu

Stadtplanungsamt

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

„Rückführung Sonderbaufläche Spitalhofstraße zu Flächen für die Landwirtschaft“

im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried.

Verfahrensstand:
Vorentwurf

Fassungsdatum:
11.10.2026

STADT Kempten Allgäu

Stadtplanungsamt

Inhalt

Informationen zur Datenschutzverordnung
Planzeichnungen
Begründung
Anlagen

STADT Kempten Allgäu

Formular Informationspflichten

Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13,14

Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO

- Beteiligungs- und Informationsverfahren bei Bauleitplanung

- Behandlung von Bauanträgen im Gestaltungsbeirat -

Der Schutz Ihrer Daten genießt bei der Stadt Kempten (Allgäu) einen hohen Stellenwert. Das Stadtplanungsamt verarbeitet daher Ihre personenbezogenen Angaben im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen.
Mit diesen Datenschutzhinweisen informieren wir Sie im Interesse eines transparenten Verwaltungshandelns über die Einzelheiten der Erhebung und weiteren Verwendung Ihrer Daten.

1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Erhebung von personenbezogenen Daten bei städtebaulichen Planungen, insbesondere Beteiligungs- und Informationsverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs-, Bebauungs-, Landschafts- und Grünordnungsplänen, Projektplanungen und sonstigen Handlungskonzepten sowie bei Bauvorhaben, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten (Allgäu) behandelt werden.

2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO

Verfahrensverantwortlich für die Verarbeitung ist die Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt,
Anschrift: Kronenstraße 8, 87435 Kempten (Allgäu)
E-Mail: poststelle@kempten.de, Tel.: 0831/115

3. Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten

Stadt Kempten (Allgäu)
Behördliche Datenschutzbeauftragte
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)
E-Mail: datenschutz@kempten.de
Tel.: 0831/2525 – 1085

4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Ihre Daten werden zur Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit den in Ziff. 1 genannten städtebaulichen Planungen und Verfahren, somit zur Umsetzung städtebaulicher Ziele und Zwecke verarbeitet. Hierbei werden die Planungserfordernisse und die Auswirkungen der Planung ermittelt sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Für diese Zwecke werden personenbezogene Daten erhoben, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Daten werden hierbei auf den Rechtsgrundlagen von

- Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e, Abs. 3 Satz 1 Buchst. b DSGVO, Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Datenschutzgesetz – BayDSG – in Verbindung mit den einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen, insbesondere §§ 1 Abs. 3, 3, 6 und 7 Baugesetzbuch
(Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse)

sowie

- (ggf.) Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. a, Art. 7 DSGVO
(freiwillige Einwilligung)

erhoben und verarbeitet.

5. Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden

- Vor- und Familienname
- Kontaktdaten (Anschrift, Tel. Nr., E-Mail-Adresse, soweit – freiwillig - angegeben)
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden
- Angaben aus geografischen Informationssystemen

6. Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre o. g. Daten werden in dem zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Umfang an

- die in den genannten Verfahren bzw. mit den Arbeitsvorgängen beteiligten Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung,
- die in Betracht kommenden staatlichen Stellen,
- die beteiligten Ingenieur- und Planungsbüros,
- Gerichte bei Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne,
- ggf. von der Stadt Kempten (Allgäu) beauftragte und gleichfalls zur Verschwiegenheit verpflichtete externe Auftrags Verarbeiter
- Mandatsträger im zuständigem Entscheidungsgremium, insbes. Planungs- und Bauausschuss sowie Stadtrat übermittelt (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSGVO und Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e DSGVO).

Eine Datenübermittlung an Dritte für Werbezwecke findet nicht statt.

7. Quellen der personenbezogenen Daten gem. Art. 14 DSGVO:

Sofern wir die o. g. Daten nicht von Ihnen selbst erhalten haben, erheben wir diese Angaben – soweit dies im Einzelfall zur Aufgabenerfüllung erforderlich und gesetzlich zulässig ist (Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayDSG) im Amt für BürgerService der Stadt Kempten (Allgäu).

8. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland
(= außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes)

Ihre Angaben werden nicht an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt, soweit hierzu keine Notwendigkeit besteht bzw. dort kein angemessenes Datenschutzniveau i. S. v. Art. 32, 44 bis 50 DSGVO garantiert ist.

9. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die Wahrnehmung der o. g. Aufgaben notwendig ist (Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO). Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB) wird eine Löschung der gespeicherten Daten geprüft.

Nach Ablauf der o. g. Fristen werden die vorliegenden Akten und Angaben auf ihre Archivwürdigkeit geprüft (Art. 26 Abs. 6 BayDSG).

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Gültigkeit eines Planungsverfahrens stehende personenbezogene Daten werden unbefristet gespeichert.

10. Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).
Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 17, 18 DSGVO). Das Recht auf Löschung nach Art. 17 Abs. 1 und 2 DSGVO besteht jedoch u. a. dann nicht, wenn die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 17 Abs. 3 Buchst. b DSGVO).

Aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, können Sie der Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten durch uns jederzeit widersprechen (Art. 21 DSGVO). Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, verarbeiten wir in der Folge Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr.

Bei Vorliegen einer Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind Sie berechtigt, diese Einwilligung jederzeit zu widerrufen; bis zum Zeitpunkt des Widerrufs vorgenommenen Verarbeitungen bleiben dabei in ihrer Rechtmäßigkeit erhalten.
Ferner steht Ihnen bei Erteilung der Einwilligung oder bei Vorliegen eines Vertrages zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten mithilfe automatisierter Verfahren gegebenenfalls ein Recht auf Übertragung der Daten an Sie oder an einen anderen datenschutzrechtlich Verantwortlichen zu (Art. 20 DSGVO).

Soweit Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Landesbeauftragten für den Datenschutz in Bayern, Anschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München, E-Mail: poststelle@datenschutz- bayern.de, Tel.: 089/212672-0

11. Information bei späterer Zweckänderung

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf ergeben, dass Ihre personenbezogenen Daten für den gleichen Zweck, der bei der Erhebung angegeben wurde, an Dritte zu übermitteln sind, bedarf es hierzu keiner gesonderten Information.

12. Pflicht zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten

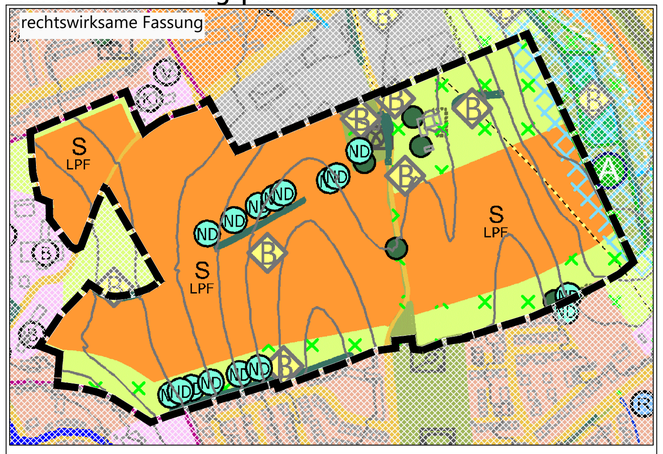
Ihre personenbezogenen Angaben benötigen wir zur Umsetzung der jeweils einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Behandlung der Stellungnahmen, z. B. bei

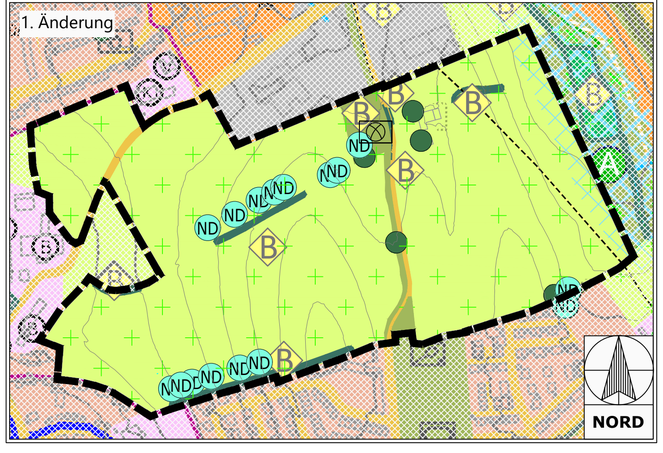
- Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Benachrichtigung nach Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Wenn Sie die erforderlichen Angaben nicht zur Verfügung stellen, löst dies eine Datenerhebung bei Dritten (Art. 14 DSGVO) aus.

PLANZEICHNUNG

1.1. Flächennutzungsplan:





PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Inhalte Flächennutzungsplan

Bauflächen

S — Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung

LPF — Landwirtschaft - Photovoltaik - Forschung

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Grünflächen

Grünfläche

Bolzplatz

Flächen für Landwirtschaft und Wald

Flächen für Landwirtschaft

II. Integration Landschaftsplan

Wasserbezogene Darstellung

Auen und weitere grundwassernahe Bereiche

Erholung

Erholungsbereich mit niedrigem landschaftlichen Erholungswert aufwerten

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B — amtlich kartierte Biotope Flächen geändert und ergänzt durch MGK in Abstimmung mit der Stadt Kempten

Punktbiotop amtlich kartierte Biotope geändert und ergänzt durch MGK, in Abstimmung mit der Stadt Kempten

ND — Naturdenkmal, Punkt

Gehölz

Änderungsbereich

Gasfernleitung

vorhandene Gebäude

Höhenschichtlinie im 5m Raster ü.NN
Bezugssystem DHHN 2016

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 30.07.2026 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 07.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.11.2026 in der Zeit vom 02.12.2026 bis 21.12.2026.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.11.2026 in der Zeit vom 02.12.2026 bis 21.12.2026

Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der X. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der X. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx die X. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx festgestellt.

Stadt Kempten (Allgäu), xx.xx.xxxx (Datum: Montag nach Stadtratssitzung)

Christian Schoch
Oberbürgermeister

Genehmigung

Die Regierung von Schwaben hat die X. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom ....., GZ ..... genehmigt.

Augsburg, ...

Ausfertigung

Stadt Kempten (Allgäu), ... (Datum nach Genehmigungsdatum, vor Bekanntmachung)

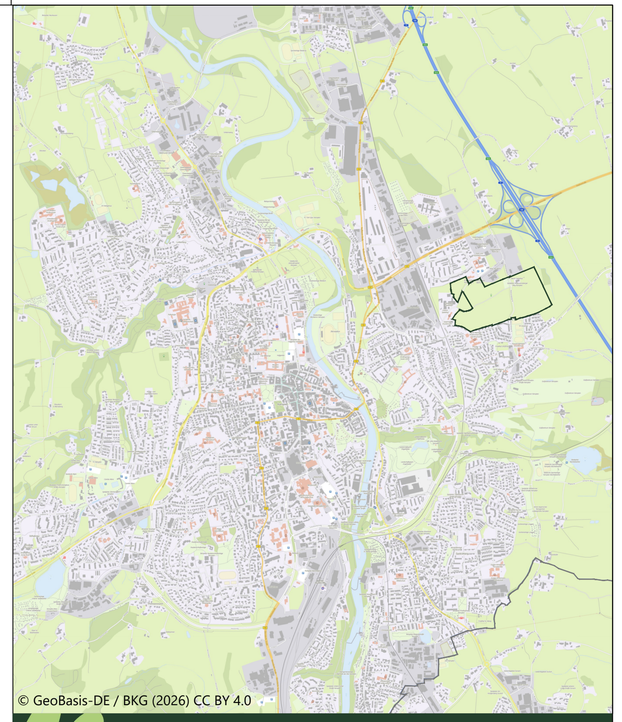
Christian Schoch
Oberbürgermeister

Bekanntmachung - Rechtswirksamkeit

Die Erteilung der Genehmigung der der X. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplanwurde im Amtsblatt der Stadt Kempten am xx.xx.xxxx gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die X. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist damit rechtswirksam.

Stadt Kempten (Allgäu), ...(Datum: Montag nach Amtsblatt.)

Christian Schoch
Oberbürgermeister



STADT Kempten Allgäu

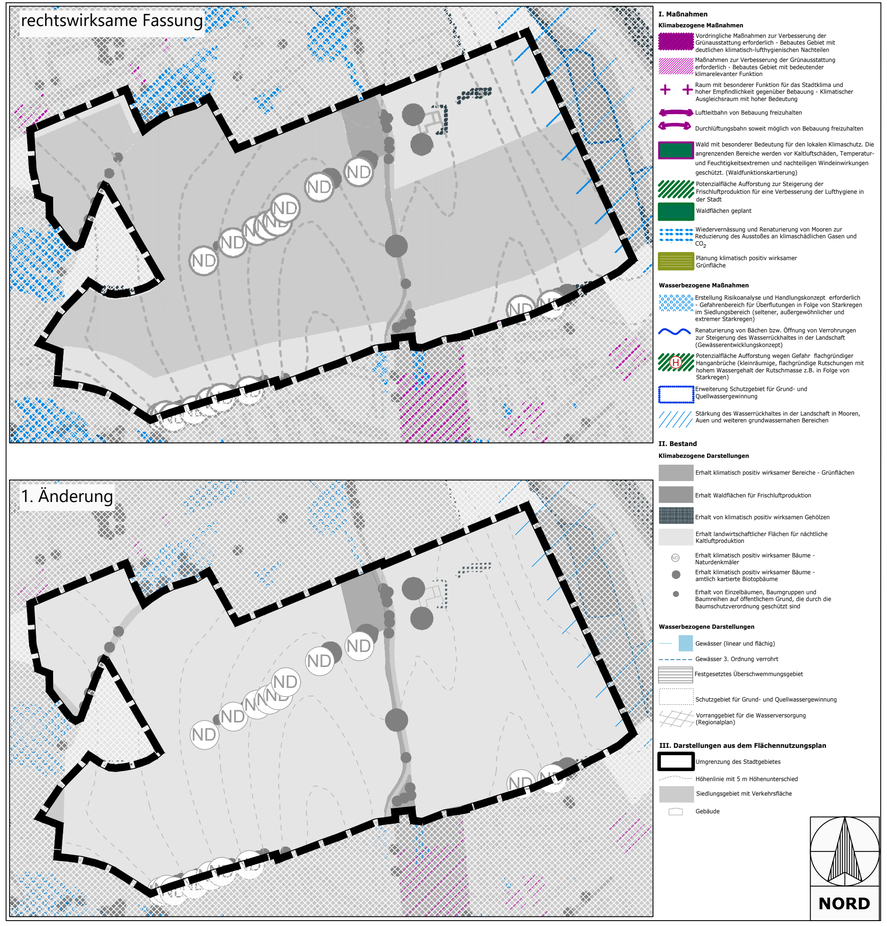
1. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

„Rückführung Sonderbaufläche Spitalhofstraße zu Flächen für die Landwirtschaft “

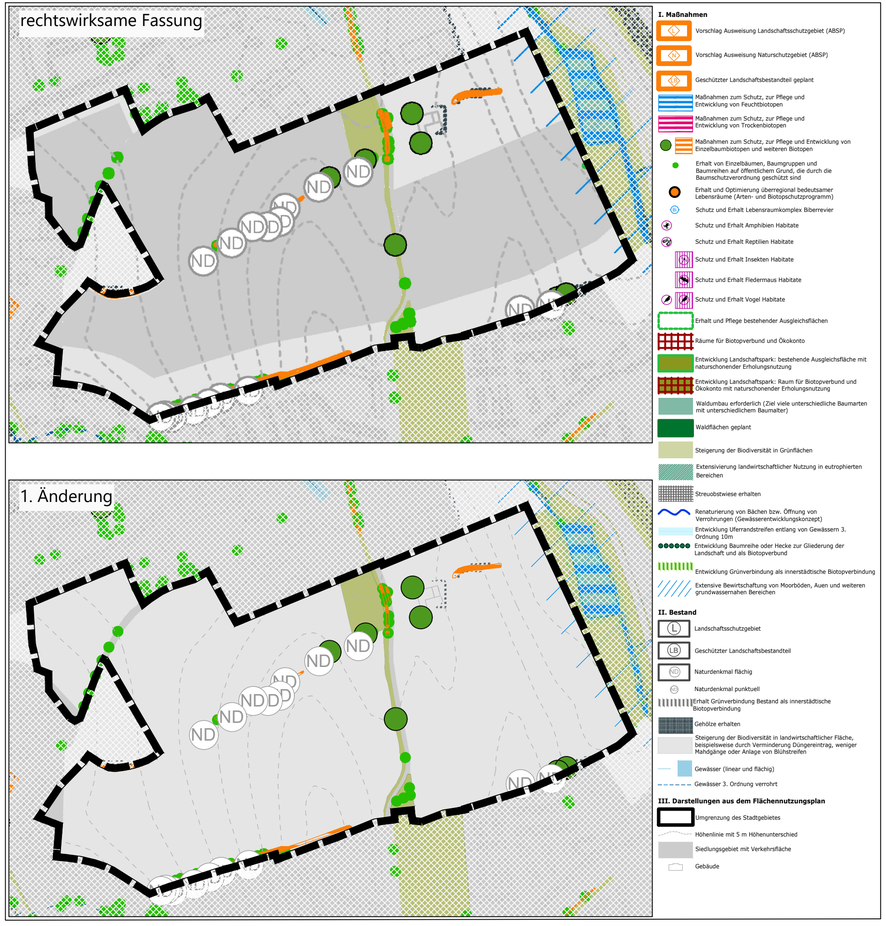
im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried

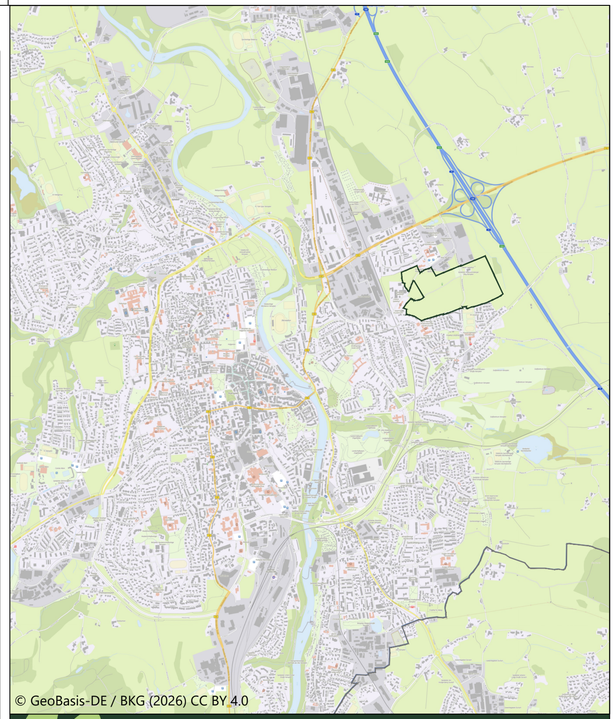
Plannummer	Maßstab		Fassung Vorentwurf
01 / 2026 *Plan 1 - FNP Änd.*	1:5000	**Stadtplanungsamt**	10.11.2026

1.2. Themenkarte: Klima und Starkregen



1.3. Themenkarte: Naturschutz





© GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0

STADT Kempten Allgäu

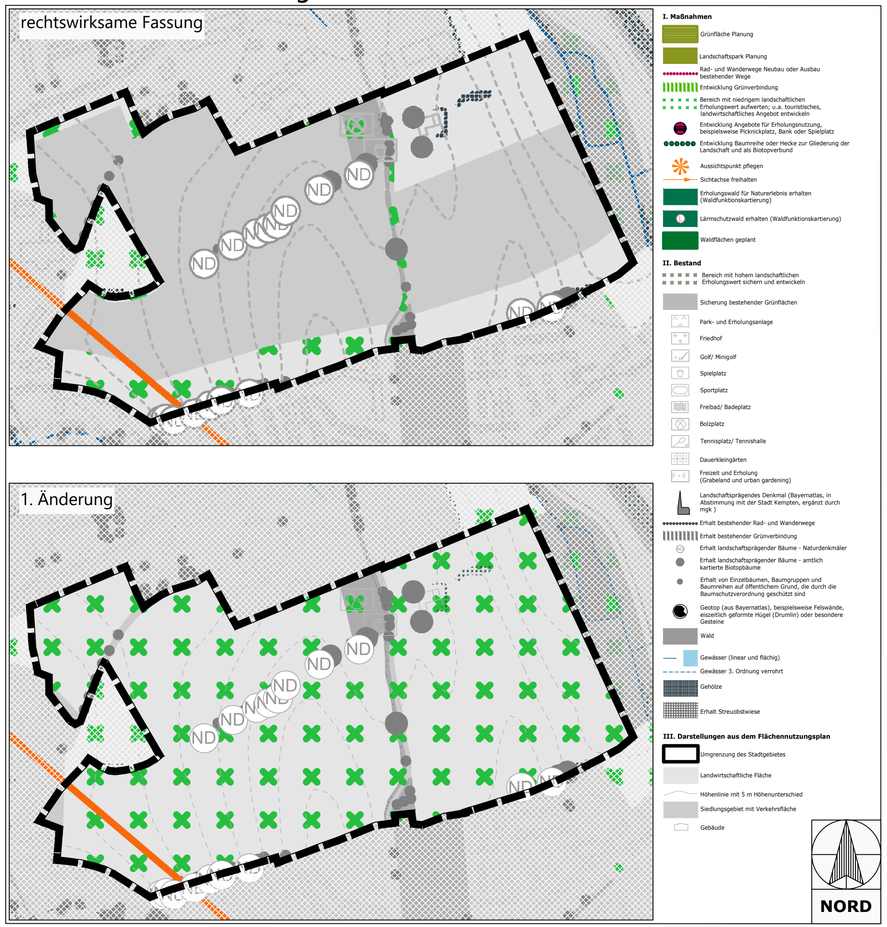
1. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

„Rückführung Sonderbaufläche Spitalhofstraße zu Flächen für die Landwirtschaft “

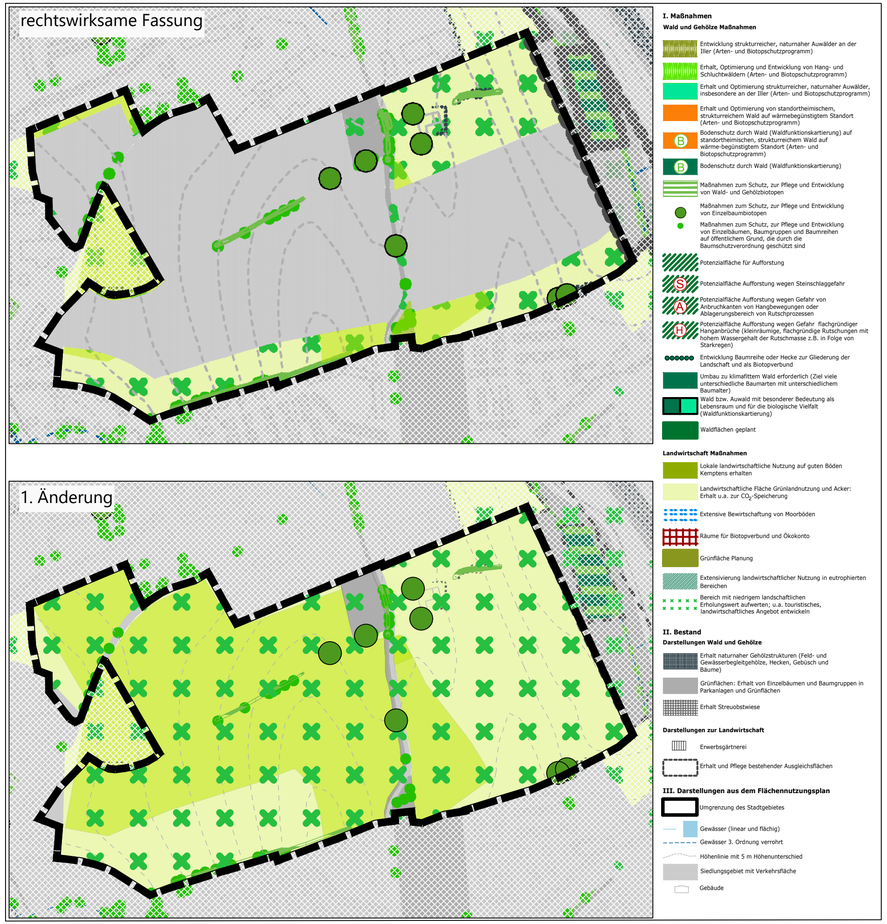
im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried

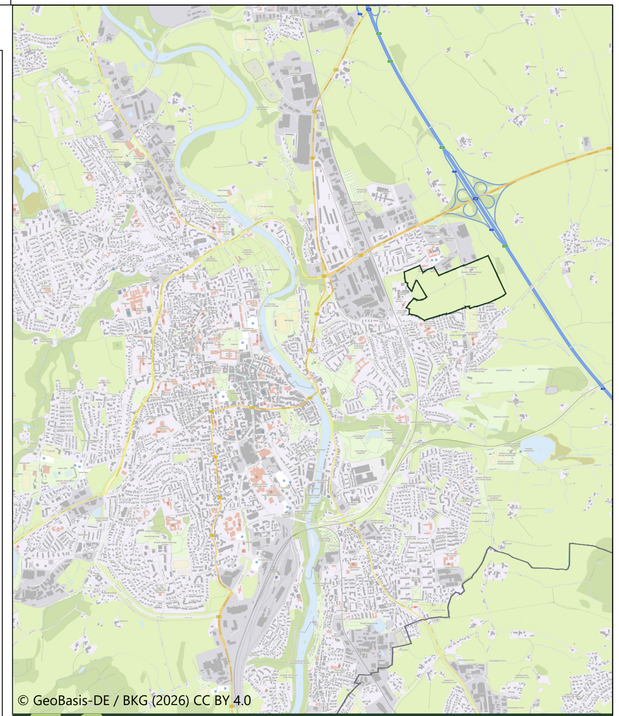
Plannummer	Maßstab		Fassung Vorentwurf
01 / 2026 ***Plan 2a-TK 1.2 u. 1.3***	1:5000	Stadtplanungsamt	10.11.2026

1.4. Themenkarte: Erholung



1.5. Themenkarte: Land- und Forstwirtschaft





© GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0

STADT Kempten Allgäu

1. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

„Rückführung Sonderbaufläche Spitalhofstraße zu Flächen für die Landwirtschaft “

im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried

Plannummer	Maßstab		Fassung Vorentwurf
01 / 2026 ***Plan 2b-TK 1.4 u. 1.5***	1:5000	**Stadtplanungsamt**	10.11.2026

STADT Kempten Allgäu
Stadtplanungsamt

1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rückführung Sonderbaufläche Spitalhofstraße zu Flächen für die Landwirtschaft“

im Bereich zwischen Bühl, Bundesautobahn A7 und Lenzfried

Begründung

Verfahrensstand:

Vorentwurf

Fassungsdatum: 10.11.2026

Herausgeber:
Stadt Kempten (Allgäu)

Bearbeitung:
Stadtplanungsamt

Stadt Kempten (Allgäu)
Stadtplanungsamt
Kronenstraße 8
87435 Kempten (Allgäu)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINER TEIL 5

1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP 5

2 Integration des Landschaftsplans 6

3 Darstellungssystematik 6

4 Rechtsgrundlagen 6

5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP /LP 7

6 Lage im Stadtgebiet 7

7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) 7

8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu 9

9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt 10

10 Ziele des Naturschutzrechts 11

11 Denkmalschutzgesetz 11

12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren 11

II. ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN 1

1 Allgemeine Zielsetzungen 1

2 Untersuchte Planungsalternativen 1

3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2

4 Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 5

III. ANLAGEN 9

Abschnitt I:

Allgemeiner Teil

I. Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP/LP) mit integriertem Landschaftsplan gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

Im Allgemeinen Teil des ersten Abschnitts werden die für die Planung relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen gesetzlicher, naturräumlicher und städtebaulicher Art erläutert. Zudem werden die wesentlichen Vorgaben und Entwicklungsziele der Planung in den Grundzügen dargestellt.

Der zweite Abschnitt dient der Erläuterung der Änderung. Zudem werden die allgemeinen Zielsetzungen, die geprüften Alternativen und die neue Plandarstellung erklärt.

Der Umweltbericht beschreibt die voraussichtlichen erheblichen negativen Umweltwirkungen der Rückführung in landwirtschaftliche Fläche. Zum derzeitigen Planstand wird der Umweltbericht noch ausgearbeitet. Der Umweltbericht wird der Begründung nach Fertigstellung als Anlage beigefügt.

1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die wesentliche inhaltliche Darstellung des FNP/LP erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf den Grund und Boden hat und dort ihren Niederschlag findet. Dementsprechend sind die Aussagen des FNP/LP nur in den Grundzügen – d.h. verallgemeinert und generalisiert – dargestellt.

Die 1. Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe und konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Der Plan zeigt jedoch das langfristige Entwicklungsziel für die geplanten Flächen auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen. Mit der vorliegenden Änderung wird die gesamtstädtische Planung an die aufgegebene Baurechtsschaffung für eine Agri-PV Forschungsanlage und die weiterhin vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung angepasst.

2 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten ist in den rechtskräftigen FNP integriert, so dass auf ein selbständiges Planwerk verzichtet wird. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan entsprechend geändert und ergänzt.

Aufgabe des Landschaftsplans ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (Art. 4 BayNatSchG).

Der Landschaftsplan konkretisiert zudem auf kommunaler Ebene die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan wird in den FNP integriert, so dass auf ein selbstständiges Planwerk verzichtet wird. Der FNP/LP wird durch vier Themenkarten zu den Bereichen Klima und Strakregen, Naturschutz, Erholung sowie Land- und Forstwirtschaft ergänzt. Da sowohl FNP als auch LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchlaufen, erhalten beide gleichermaßen Rechtswirksamkeit.

3 Darstellungssystematik

Der FNP/LP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000, den vier Themenkarten und der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht.

Obwohl der FNP/LP vergleichsweise kleinmaßstäblich dargestellt ist, werden mit der Kartengrundlage *keine* parzellenscharfen Aussagen getroffen. Die verwendeten Planzeichen sind der Planzeichenverordnung mit Stand vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90) entnommen bzw. an diese angelehnt. Darüber hinaus wurden – insbesondere zur Integration des Landschaftsplans – auch eigene Planzeichen entwickelt.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für die Flächennutzungsplanung sind die §§ 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). In diesen Rechtsvorschriften sind die Aufgaben und Ziele sowie die erforderlichen Inhalte und Verfahrensschritte festgelegt.

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G zur Änd. des GebäudeenergieG, zur Änd. des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-G und zur Änd. weiterer Vorschriften im Wärmebereich vom 23.7.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert geregelten einzelnen Belange des Umweltschutzes existiert seit 1998 eine ergänzende Regelung in § 1a BauGB, die im Jahr 2004 noch erweitert worden ist. Im Rahmen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP /LP

Mit Beschluss vom 28.09.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Spitalhofstraße – SO Landwirtschaft und Photovoltaik" sowie die hierfür erforderliche Änderung des damaligen Flächennutzungsplans (2009) eingeleitet. Ziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erforschung von Freiflächen-Photovoltaikanlagensystemen auf den landwirtschaftlichen Versuchsflächen im Bereich des Spitalhofs bei gleichzeitiger Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung. Die beabsichtigte Nutzung wurde in die parallel durchgeführte Neuaufstellung des FNP/LP 2040 übernommen. Der seit dem 17.07.2026 wirksame FNP/LP 2040 stellt im Bereich Spitalhof eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft–Photovoltaik–Forschung" dar. Der Vorhabenträger verfolgt das Agri-PV-Forschungsvorhaben nicht weiter, daher wurde das hierzu eingeleitete Bebauungsplanverfahren eingestellt. Eine Realisierung der Agri-PV-Forschungsanlage ist nicht mehr vorgesehen. Die Flächen werden weiterhin als landwirtschaftliche Versuchsflächen genutzt und sollen auch künftig dieser Nutzung dienen.

Damit ist die planerische Grundlage für die Darstellung der Sonderbaufläche entfallen. Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist es daher, die Darstellung an die tatsächliche und künftig beabsichtigte Nutzung anzupassen und die Sonderbaufläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Die vorbereitende Bauleitplanung soll hierdurch den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt entsprechen.

Ein anschließendes Bauleitplanverfahren zur Umsetzung einer baulichen Entwicklung ist nicht vorgesehen, da die geplante landwirtschaftliche Nutzung bereits vorhanden ist. Die Änderung schafft kein neues Baurecht und bereitet keine zusätzliche anderweitige bauliche Nutzung vor.

6 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet „Spitalhofstraße" liegt im Osten der Stadt Kempten, im Ortsteils Bühl. Die Grundstücke befinden sich östlich und westlich des Wettmansberger Wegs, südlich der Ignaz-Kiechle Straße und nördlich und südlich der Spitalhofstraße. Im Süden wird der Bereich durch die Wohnbebauung entlang der Henkelstraße und des Multscherwegs begrenzt. Im Osten verläuft die Bundesautobahn A7 und im Westen begrenzen die Spitalhofstraße und ein landwirtschaftlicher Betrieb das Plangebiet.

Die Umgebung wird geprägt durch die Wohnbebauung im Nordwesten und Süden sowie einem Gewerbegebiet im Nordosten, große landwirtschaftliche Versuchsflächen mit Naherholungsfunktion, sowie einer denkmalgeschützten Hofstelle im Osten.

7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

Die Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung sind im Bundesraum-ordnungsgesetz (ROG) geregelt. Danach sind unter Anwendung des Gegenstromprinzips überörtliche und örtliche Planungen aufeinander abzustimmen. Einerseits sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Regionalplanerische Ziele, die sich auf die Bauleitplanung beziehen, besitzen damit eine Bindungswirkung für die Flächennutzungsplanung. Andererseits ergibt sich aus dem

Gegenstromprinzip auch, dass die spezifischen Gegebenheiten auf der Ebene der Gemeinden bei den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen sind.

Das LEP stellt die fachübergreifende Gesamtkonzeption für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns dar. Es versteht sich als mittel- bis langfristiges raumordnerisches Konzept und verfolgt als grundlegendes Leitziel die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Ergänzend erhält das Leitprinzip der Nachhaltigkeit als Wertmaßstab für die Umsetzung des Leitziels und aller fachbezogenen Festsetzungen eine grundlegende Bedeutung.

Die Ziele des LEP (Z) sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 insbesondere folgende Aussagen getroffen:

Z und G 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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." (Z)

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden." (G)

G 1.3.2. Anpassung an den Klimawandel

„Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden"

„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"

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden."

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […]" „militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen."

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Z)

Die landesplanerischen Aussagen wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entspricht damit den Aussagen des geltenden Landeswentwicklungsplans.

8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu

Der aktuelle Regionalplan in der Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 10. Januar 2007 (RABl Schw. Nr.1 2007), geändert durch die fünfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 16. Juli 2026 (Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 28. Juli 2026, RABl. Schw. Nr. 15/2026), gilt als mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Allgäu. Er stellt zugleich den Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar.

Die Ziele (Z) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter.

Für den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Rückführung zu landwirtschaftlicher Fläche werden im Regionalplan Allgäu insbesondere folgende Aussagen getroffen:

(G) Es ist anzustreben, 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.

(Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.

(G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

(Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

(G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

(Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung in der genzen Region gesichert und gestärkt werden.

(G) Die kontinuierliche Weiterentwicklung der ökologischen Landwirtschaft in der Region ist anzustreben.

(G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

(G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.

Die regionalplanerischen Aussagen wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den Aussagen des geltenden Regionalplans.

9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung erzielt werden. Für die künftigen Generationen sind somit ausreichend Flächen zur Deckung der menschlichen Grundbedürfnisse „Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen" zur Verfügung zu stellen.

Daneben sind der möglichst sparsame Umgang mit dem immer knapper werdenden Rohstoff Fläche und der Erhalt und der Schutz der Landwirtschaft – die diese Region prägt – bedeutende Ziele der Änderung des FNP/LP. Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, diese beiden konträren Aufgaben miteinander verträglich zu verbinden.

Mit der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Sonderbaufläche für eine Agri-PV-Forschungsanlage in die bereits vorhandene landwirtschaftliche Fläche rückgeführt und damit langfristig gesichert werden. Die Grundstücke werden seit Jahren als rein landwirtschaftliche Forschungseinrichtung genutzt und wurden nur durch eine parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geplante Umnutzung zu einer Agri-PV-Forschungsanlage zwischenzeitlich als Sonderbauflächen ausgewiesen. Mit Aufgabe dieser Planung kann wieder die urspüngliche Nutzung hergestellt werden.

10 Ziele des Naturschutzrechts

Die Ziele des Naturschutzrechtes, die in Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) verankert sind, werden durch den integrierten Landschaftsplan beachtet und umgesetzt. Gemäß Art. 4 BayNatSchG stellt der Landschaftsplan das Planwerk für Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan in Verbindung mit den vier Themenkarten stellen ein gemeinsames, aufeinander abgestimmtes Planwerk dar, das als „vorbereitende Bauleitplanung" die örtlichen Erfordernisse der ortsplanerischen, städtebaulichen, landespflegerischen und naturschutzfachlichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren strukturieren soll.

Der Landschaftsplan untersucht die Situation der im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgüter bzw. natürlichen Ressourcen

Boden

Wasser

Luft und Klima

Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensräume und

Landschaft (mit Landschaftsbild, Erholung)

bewertet die charakteristischen Eigenschaften und formuliert Ziele und Maßnahmen für die Erhaltung bzw. ggf. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen abiotischen und biotischen Schutzgütern bzw. zur Wahrung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

11 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Oberer Spitalhof (Aktennummer D-7-63-000-225).

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgt durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 21.07.2026. Die

bisherige Fläche für eine Agri-PV Forschungsanlage soll künftig wieder als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Der Verfahrensablauf und die dazugehörigen Beteiligungsverfahren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Verfahrensablauf	Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss	21.07.2026
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	02.12.2026 – 21.12.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	02.12.2026 – 21.12.2026
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Feststellungsbeschluss	

Abschnitt II:

Erläuterung der Bauflächen

II. Erläuterung der Bauflächen

1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan verfolgt die Stadt das Ziel, die nicht mehr benötigte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft–Photovoltaik–Forschung" zurückzunehmen und den Änderungsbereich wieder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Die Planung führt damit die Aufgabe des geplanten Agri-PV-Forschungsvorhabens und das im Juli 2026 eingestellte dafür laufende Bebauungsplanverfahrens auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nach.

Eine neue bauliche Entwicklung wird nicht vorbereitet. Die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Versuchsfläche soll fortgeführt werden.

Durch die Änderung des FNP/LP wird dem Entwicklungs- und Anpassungsgebot der Bauleitplanung entsprochen. Das Bauleitplanverfahren für die Sonderbaufläche Agri-PV-Forschung wurde zwischenzeitlich eingestellt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bereits seit Jahren dort betrieben und soll so weitergeführt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

2 Untersuchte Planungsalternativen

Die im FNP/LP 2040 dargestellte Sonderbaufläche beruhte auf einem konkreten Agri-PV-Forschungsvorhaben. Nach Aufgabe dieses Vorhabens besteht kein Anlass, die Sonderbauflächendarstellung für eine andere Photovoltaik- oder bauliche Nutzung beizubehalten.

Als Alternativen kommen grundsätzlich in Betracht:

1. Beibehaltung der Sonderbaufläche:

Diese Alternative wird nicht weiterverfolgt, da weder das ursprüngliche Vorhaben noch eine andere konkrete Nutzung mit vergleichbarer Zweckbestimmung umgesetzt werden soll. Die Darstellung würde nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten entsprechen.

2. Darstellung einer anderen baulichen oder sonstigen Sondernutzung:

Hierfür besteht kein mitgeteilter städtebaulicher Bedarf. Eine solche Darstellung wäre nicht durch ein konkretes Planungsziel getragen.

3. Rückführung zu Flächen für die Landwirtschaft:

Diese Alternative entspricht der tatsächlichen Nutzung, der künftig vorgesehenen Nutzung und der Darstellung des FNP/LP 2009 vor Übernahme der Agri-PV-Planung. Sie wird daher der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Eine Standortalternativprüfung für das aufgegebene Agri-PV-Vorhaben ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Die Planung verfolgt keine Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort.

3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 17.07.2026) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft – Photovoltaik – Forschung dargestellt. Die Fläche wird bisher zu landwirtschaftlichen Forschungszwecken genutzt und soll auch künftig so genutzt werden.

Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Gewerbebetriebe entlang der Ignaz-Kiechle-Straße und des Wettmannsberger Wegs. Im Nordwesten grenzt die Wohnbebauung „Auf dem Bühl" und der Kindergarten die Fläche ein. Im Westen schließt die Hofstelle an die Sonderbaufläche und im Süden bilden die Wohngebäude entlang der Henkelstraße und des Multscherwegs einen Abschluss. Im Osten verläuft die Bundesautobahn A7 als Begrenzung.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere Naturdenkmale entlang der Spitalhofstraße dargestellt, sowie einige amtlich kartierte Biotope, Punktbiotope und eine Grünfläche mit der Zweckbstimmung Bolzplatz.

In den Themenkarten ist in grau das Siedlungsgebiet mit Verkehrsfläche dargestellt.

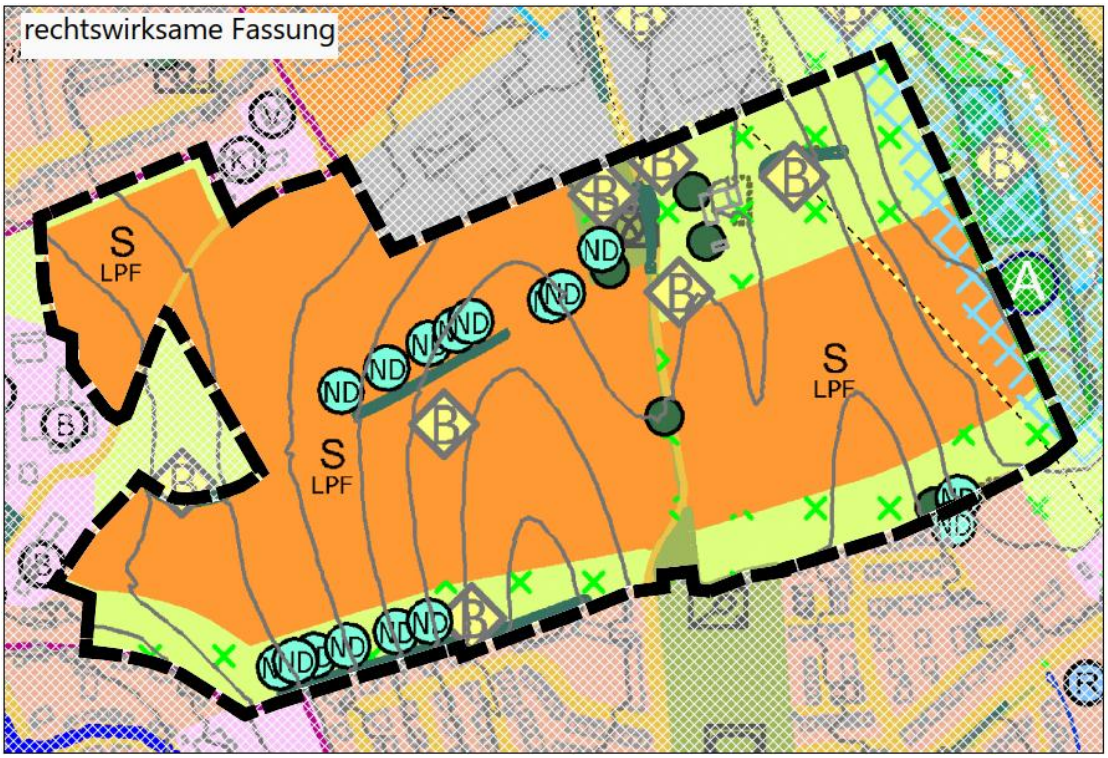


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / bisherige Darstellung des Plangebietes

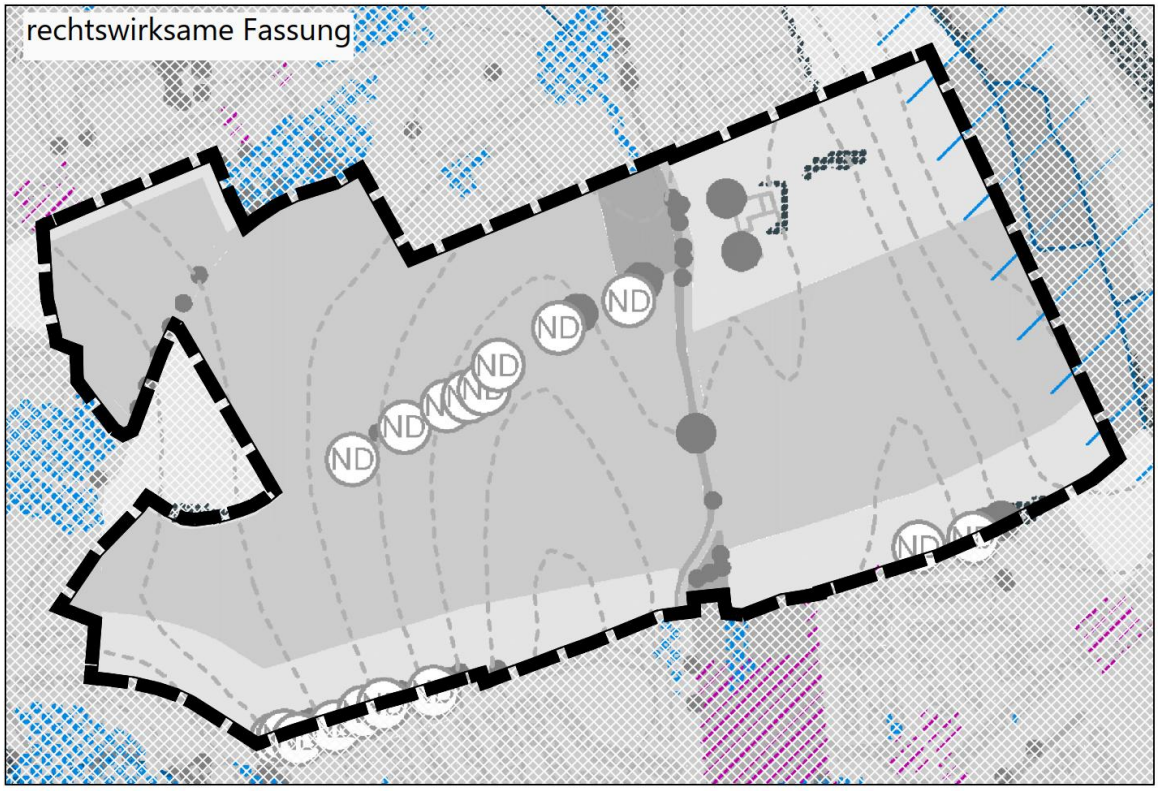


Abbildung 2: Themenkarte Klima und Starkregen

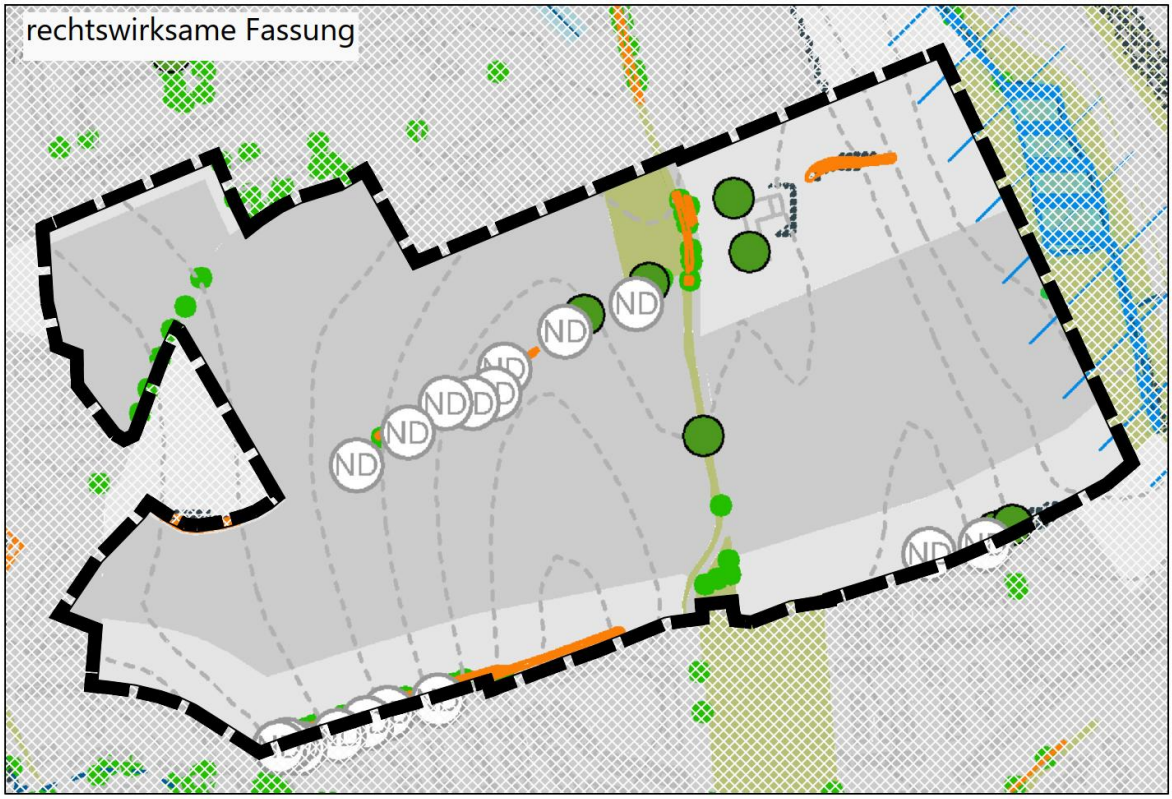


Abbildung 3: Themenkarte Naturschutz

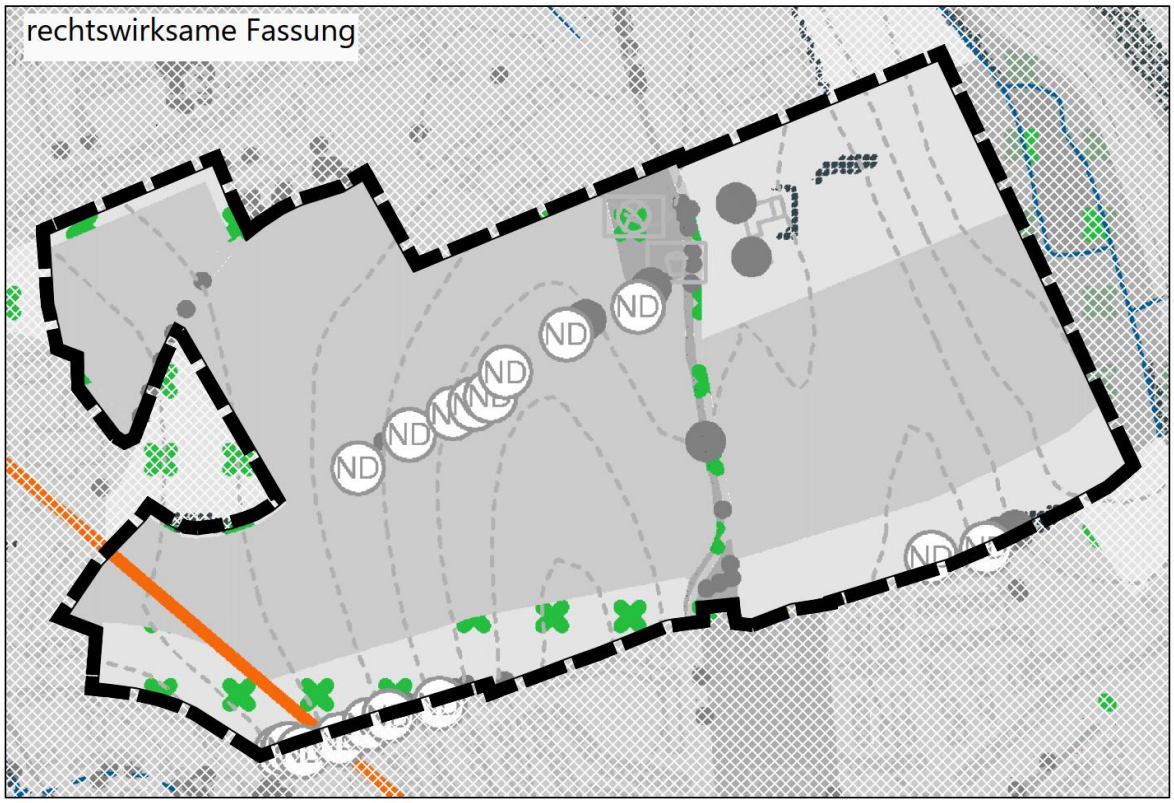


Abbildung 4: Themenkarte Erholung

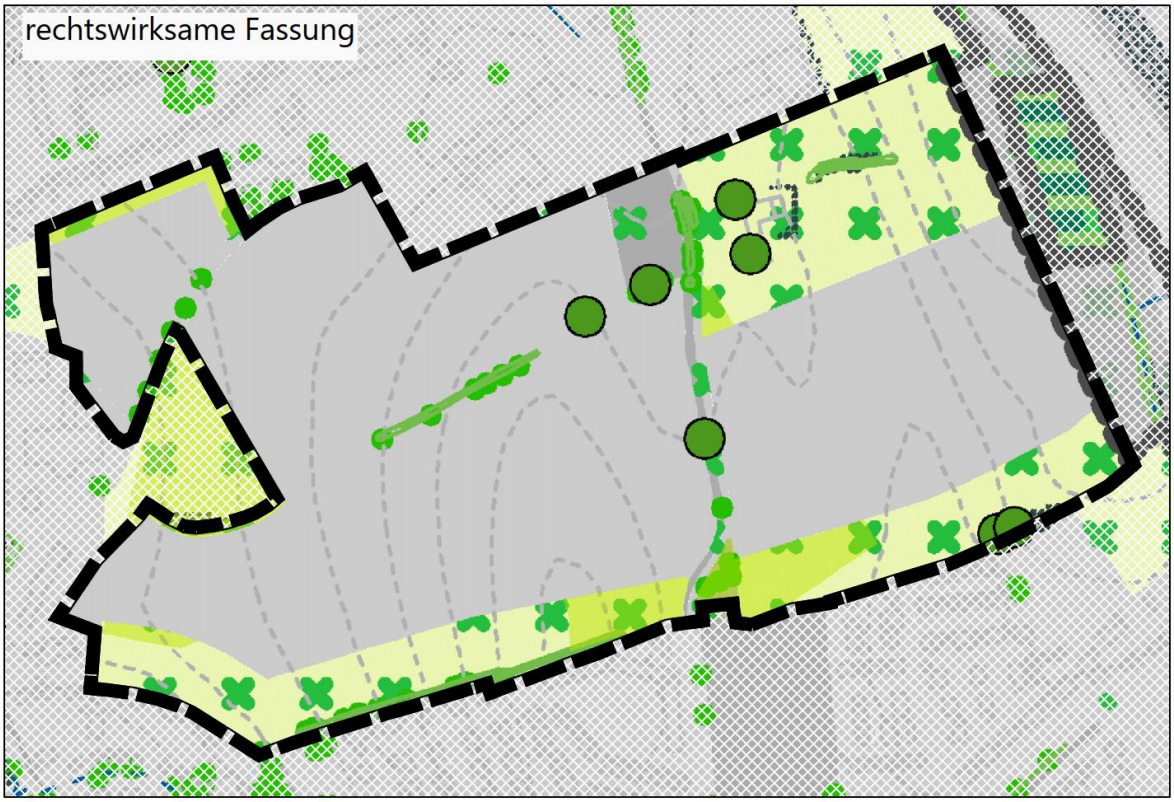


Abbildung 5: Themenkarte Land- und Forstwirtschaft

4 Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft – Photovoltaik – Forschung wieder in Flächen für die Landwirtschaft zurückgeführt.

Diese Änderung wird auch in den Themenkarten durch Rücknahme der Fläche „Siedlungsgebiet mit Verkehrsfläche" fortgeführt und in der Themenkarte Land- und Forstwirtschaft durch die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen ersetzt. Auch die Fläche zur Aufwertung von Bereichen mit niedrigem landschaftlichen Erholungswert wird im Änderungsgebiet ausgedehnt.

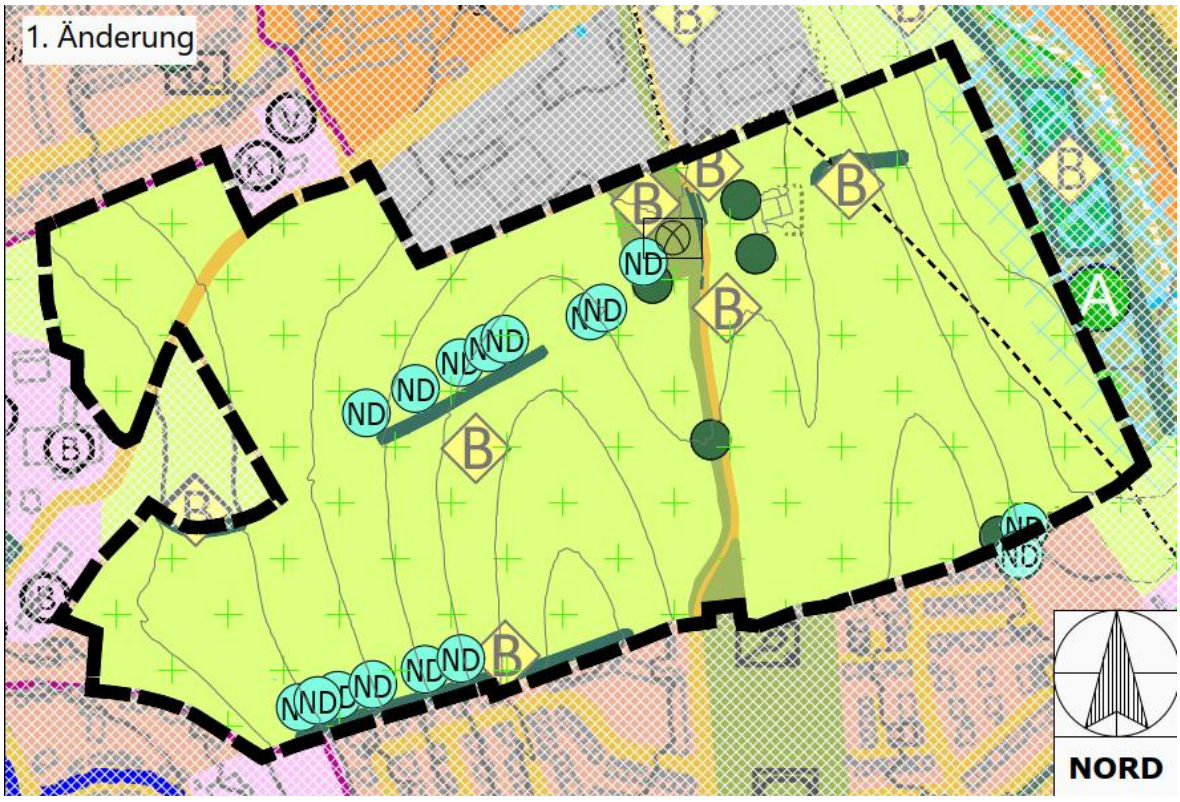


Abbildung 6: Inhalte der 1. Änderung des FNP/LP

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des FNP/LP umfasst eine Gesamtfläche von ca. 28,1 ha.



Abbildung 7: Themenkarte Klima und Starkregen



Abbildung 8: Themenkarte Naturschutz



Abbildung 9: Themenkarte Erholung



Abbildung 10: Themenkarte Land- und Forstwirtschaft

III Anlagen

III. Anlagen

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet.