



Sachgebiet
Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter
Frau Müller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadttrat	28.04.2026	öffentlich	Beschluss

Betreff

Bauleitplanung;

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg; Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren; Plan-Nr. 56.1

- 1. Bericht über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

- 01_56_1-Beteiligungsbericht-Entwurf-260401
- 02_56_1 Teil A+B Planzeichnung 20260401
- 03_56_1 Teil C+D Satzung-260401
- 04_56_1 BBP _Teil E_Begründung_260401
- 05_56.1_Artenschrechtl Fachbeitrag 202406
- 06_56.1_ArtenschrechtlFachbeitrag (Relevanzprüfung) 202007
- 07_56.1_Baugrund- und Schadstoffgutachten_20220905
- 08_56.1_Baumgutachten_20230318
- 09_56.1_Karte Grünbestand_20200715
- 10_56.1_ergänz Schallimmissionsprognose_Kurz & Fischer_20240708
- 11_56.1_Hydraulische Untersuchung HQ100-HQ-Extrem_20241029
- 11a_56.1_Überschwgebietsermittlung HQ-Extrem_20241029
- 11b_56.1_Überschwgebietsermittlung HQ100_20241019
- 12_56.1_Hydraulisches Gutachten_20240429
- 13_56.1_Sanierungsdoku Teil 1_081118
- 14_56.1_Sanierungsdoku Teil 2_080401
- 15_56.1_Schallimmissionsprognose_Kurz & Fischer_20230822
- 16_56.1_Schalltechn Untersuchung_tectum_20200928
- 17_56.1_Umwelt- und geotechnischer Bericht_20200610
- 18_56.1_Schallimmissionsprognose-Parkplatz_251211

Sachverhalt:

A Grundlage

Aufstellungsbeschluss sowie Veröffentlichung / TÖB-Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren beschloss am 13.06.2023 für das oben genannte Gebiet den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen und beauftragte die Verwaltung auf Grundlage

des Planungsentwurfs des Büros Benkert Schäfer Architekten, München einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage. Der Aufstellungsbeschluss, sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde am 02.05.2024 im Amtsblatt veröffentlicht. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 03.05.2024 bis einschließlich 10.06.2024.

Aufgrund folgender Stellungnahmen war eine Überarbeitung der Stellungnahmen notwendig:

- Errichtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze außerhalb des Plangebietes
- Empfehlung der Wasserrechtsbehörden, im Sinne der Klimaanpassung über das gesetzliche Schutzziel hinaus Starkregenvorsorge zu betreiben und die Planung so auszurichten, dass auch extreme Wetterereignisse nicht zu Überflutungen von Wohnräumen führen
- Forderung der Denkmalbehörden sowie der Stadtheimatpflege, wesentliche Teile des Baufelds östlich des Bachlaufs von Bebauung freizuhalten, um die Erlebbarkeit der historischen Freiräume im Vorfeld der denkmalgeschützten ehemaligen Befestigungsanlage sicherzustellen

Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde die Planung geändert. Zwei Baukörper östlich des Bachlaufes entfallen folglich. An Stelle der entfallenen Gebäude wurde die Stellplatzanlage sowie Kellerersatzräume angeordnet. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt damit nicht mehr auf einem externen Grundstück, sondern vollständig ebenerdig innerhalb des Plangebiets.

Die Höhe der Erdgeschosse ist nun so gewählt, dass auch bei extremen Wetterereignissen (HQ-Extrem) die Erdgeschosse nicht überflutet werden.

Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren behandelte am 16.12.2025 die, während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum o.g. Bauleitplanverfahren.

Erneute Veröffentlichung / TÖB-Beteiligung

Mit Beschluss des Stadtrates am 16.12.2025 wurde zudem der Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanung sowie die Begründung in der Fassung vom 18.11.2025 hierzu gebilligt und

die Verwaltung beauftragt aufgrund der erforderlichen Änderungen eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs 3 BauGB durchzuführen.

Die erneute Veröffentlichung fand in der Zeit vom 19.01.2026 bis einschließlich 19.02.2026 statt. Dabei wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie zu der Begründung in der Fassung vom 18.11.2025 eine Stellungnahme abzugeben.

Ebenso erhielten die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.01.2026 bis einschließlich 19.02.2026 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit, eine erneute Stellungnahme abzugeben.

B Beteiligungsbericht – Erneute Veröffentlichung / TÖB-Beteiligung

Die vorgebrachten Äußerungen mit deren Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB sind dem **Anlage A** (Bericht des Beteiligungsverfahrens) zu entnehmen.

Anhand der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Das Planungsziel sowie die Grundzüge der Planung bleiben weiterhin bestehen. Die Unterlagen zum Bauleitplan wurden entsprechend der Abwägungsvorschläge und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung geringfügig im Sinne der Klarstellung angepasst.

C Bekanntmachung

Nach der abschließenden Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren beschließt der Stadtrat den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss). Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme eingegangen ist, werden über das Abwägungsergebnis schriftlich informiert.

Der Satzungsbeschluss wird ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren bekanntgegeben.

D Maßnahmen zur Klimaanpassung

Ein wichtiges Handlungsziel der Stadt Kaufbeuren ist die nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Hierzu wurden im Bebauungsplan die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen getroffen.

- Die Festsetzung eines vergleichsweise geringen Anteils der Grundfläche der Hauptgebäude mit einem Versiegelungsanteil < 40% sichert und fördert die Versickerung des Niederschlagswassers.
- Festsetzung zum Erhalt der für das Stadtklima wertgebenden Großbäume
- Festsetzung einer qualitätsvollen Durchgrünung mit Laubbäumen und Sträuchern; diese dienen u. a. der Frischluft-Produktion und Staubfilterung sowie Wasserspeicherung und Luftbefeuchtung/-kühlung. Es sind explizit auch klimaresiliente Baumarten und Sorten zulässig.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers u.a. durch Gründächer.
- Freihalten des Bachufers von Bebauung und als Querriegel wirkender Bepflanzung; somit Vermeidung von Barrieren für den Frischluftstrom entlang des Gewässers;
- Festsetzung einer Mindestfläche für Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie.

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

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz

Von weiteren klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG1) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden.

Vorschlag zum Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Bericht der Stadtplanung und Bauordnung dient zur Kenntnis.
2. Die Stellungnahmen der Stadtplanung und Bauordnung zu den während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen werden akzeptiert.
3. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan „Blasiusblick“ mit Plan-Nr. 56.1 in der Fassung vom 01.04.2026 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung vom 01.04.2026 hierzu.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Bürokratie- und Klimaschutzfolgeabschätzung

prognostizierter Aufwand bei der Umsetzung des Beschlusses für

die Bürger	nein ☒	ja ☐ ,
die Wirtschaft	nein ☒	ja ☐ ,
die Stadtverwaltung	nein ☒	ja ☐ ,

Deckungsvorschlag:

Zuschussfähig: ☐ ja Bitte hier Zuwendungsbereich eintragen
 ☒ nein

**Über Referatsleiter Herr Carl an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse
mit der Bitte um Vorlage im Stadtrat am 28.04.2026**

Originalbeschluss an 402 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 19.03.2026
Stadtplanung und Bauordnung

Theresa Bartl