



## öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.10.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2024/61/500

### TOP 5 TOP 5

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freizeitanlage Bachtelweiher,, im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie, westlich Moos und östlich Sportanlage; Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

#### Anlass und Zielsetzung

Anlass für das Verfahren ist der Antrag auf Baurechtschaffung vom 25.03.2024. Die Vorhabenträger haben das Ziel, die bestehende Freizeitanlage am Bachtelweiher auszubauen und so das Naherholungsgebiet Bachtelweiher für die Zukunft zu stärken und attraktiv zu halten. Die Gastronomie soll erweitert werden, sodass ein Veranstaltungsort für Hochzeiten und Geburtstage, mit bis zu 200 Personen, entsteht. Außerdem ist geplant, einen Wohnmobilstellplatz angrenzend an die bestehende Minigolfanlage zu errichten. Ein zusätzlicher Parkplatz am Klingener Weg entschärft die Parksituation und bietet eine optimale Erschließung der Freizeitanlage.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1842 (Teilfläche), 1844/2 sowie 1844/3 (Teilfläche) und weist eine Fläche von etwa 2,0 ha auf. Aktuell wird der Planbereich bereits als Freizeitanlage genutzt. Im Norden befindet sich eine Gastronomie mit Minigolfplatz, während im Süden Pferde und Schafe gehalten werden. Im Osten wird das Plangebiet aktuell als Grünland genutzt. Ein Fußgängerweg ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs, genauso wie ein Abschnitt des Klingener Wegs. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bachtelweiher mit Liegewiese und Fußweg. Im Westen ist ein Wohnhaus sowie eine Sportanlage mit zwei Feldern zu finden. Im Süden und Osten grenzt an das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche an. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet größtenteils als Sonderbaufläche „Erholungsanlage“ dargestellt. Ein östlicher Teil des Geltungsbereichs wird als Grünfläche dargestellt. Das gesamte Plangebiet ist als Einzugsgebiet eutropher Stillgewässer gekennzeichnet und ist als „Erholungseignung hoch“ dargestellt.

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es grenzen keine Bebauungspläne an

den Geltungsbereich an. Es ist geplant, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Darstellung als Sonderbaufläche „Erholungsanlage“ nicht erforderlich.

### Städtebau

Die Umstrukturierung der Freizeitanlage stärkt den Standort des Bachtelweihers als attraktiver Naherholungsraum. Der Neubau der Gastronomie wird sich örtlich nicht verändern. Das Gebäude wird ein Geschoss aufweisen und durch Satteldach und Fassadengestaltung an den alpenländischen Stil erinnern. Der Kiosk der Minigolfanlage wird von dem Gebäude der Gastronomie abgekoppelt. Im östlichen Bereich entsteht ein Mehrzweckgebäude mit Kiosk, kleiner Stube und Waschräumen. Diese Räume werden dem Wohnmobilpark und den Minigolfbesuchern zur Verfügung stehen. Der Wohnmobilstellplatz wird über den Klingener Weg erschlossen. Die 42 Stellplätze sollen sich harmonisch in den naturbelassenen Raum einfügen. Östlich des Wohnmobilparks entsteht ein neuer Parkplatz. Dieser dient sowohl der Gastronomie, den Minigolfbesuchern, als auch anderen Spaziergängern. Dadurch soll das Wildparken am Klingener Weg eingedämmt werden. Die Wegeföhrung für Fußgänger wird angepasst, sodass die Besucher vom bestehenden Fußweg den Kiosk und die Gastronomie einfach erreichen können. Zusätzlich sollen Stellplätze für Fahrräder inkl. Ladestation für E-Bikes geschaffen werden. Eine starke Eingrünung und Durchgrünung erhält den Charakter eines Naturerholungsortes.

### Umweltschutz

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch die bestehenden Grünstrukturen aus. Besonders der dichte Baumbestand zur Eingrünung an den Rändern des Geltungsbereichs ist hervorzuheben. Ein Erhalt des Baumbestands ist sehr wichtig. Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung soll beauftragt werden. Das Plangebiet liegt nicht in amtlichen Überschwemmungsbereichen. Auch die Starkregengefahrenkarte zeigt keine großflächigen Überschwemmungspotenziale. Der Immissionsschutz wird im Rahmen des Verfahrens behandelt. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet. Ein Umweltbericht wird im Rahmen des Verfahrens erstellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig, da weniger als 50 Campingstellplätze geschaffen werden und der Parkplatz kleiner als 0,5 ha ist.

### Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Klingener Weg. Im Osten wird ein zusätzlicher Parkplatz realisiert. Die Erschließung von Wasser, Abwasser und Strom erfolgt voraussichtlich über eine Erweiterung des Bestands. Abstimmungen hierzu mit dem Kemptener Kommunalunternehmen laufen. Fußgänger erreichen die Gastronomie sowie die Minigolfanlage über die bestehenden Fußwege entlang des Bachtelweihers.

### Denkmalschutz

Für das Plangebiet sind keine denkmalschutzrechtlichen Themen zu berücksichtigen.

### Klimaschutz, Klimaanpassung & Klimafolgenabschätzung

Die zusätzliche Versiegelung hat negative Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss. Diese kann allerdings minimiert werden, da der Parkplatz sowie die Wohnmobilstellplätze durch die Belagswahl als teilversiegelt zu betrachten sind. Wie die Regenentwässerung

detailliert erfolgen soll, wird im Rahmen des Verfahrens festgesetzt. Auswirkungen auf die Hitzeentwicklung sind nicht zu erwarten. Durch den weitgehenden Erhalt des Baumbestands sowie der Gestaltung der Freibereiche kann ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

### **Aufstellungsbeschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freizeitanlage Bachtelweiher“ im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie, westlich Moos und östlich Sportanlage mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 23.10.2024 eingetragenen Geltungsbereich wird beschlossen. Städtebauliches Ziel ist, die bestehende Freizeitanlage auszubauen. Dabei soll die Gastronomie erneuert sowie erweitert und ein Wohnmobilstellplatz errichtet werden.

### **Anlagen:**

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Vorhabenplanung Lageplan
- Vorhabenplanung Wohnmobilstellplatz
- Präsentation