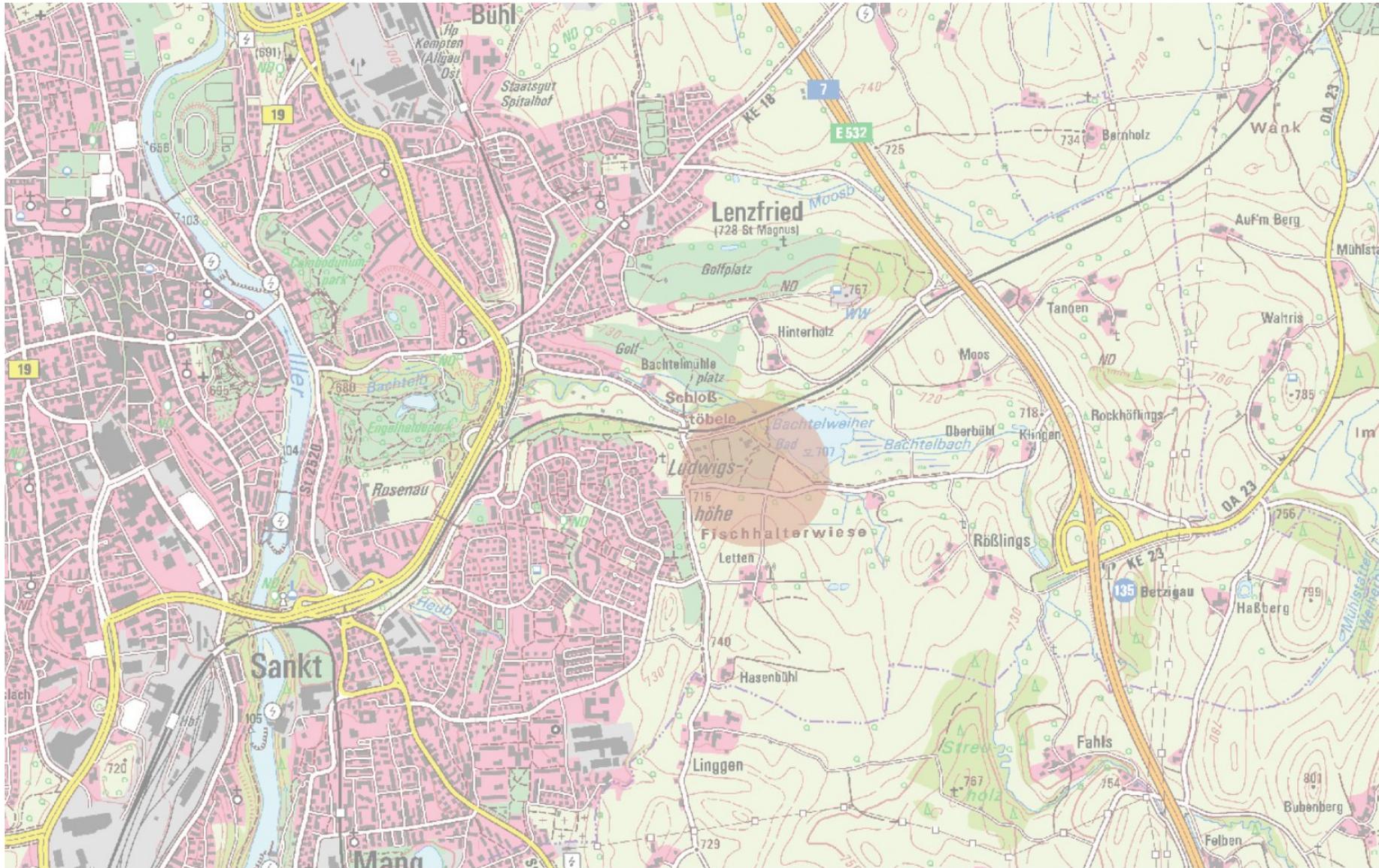


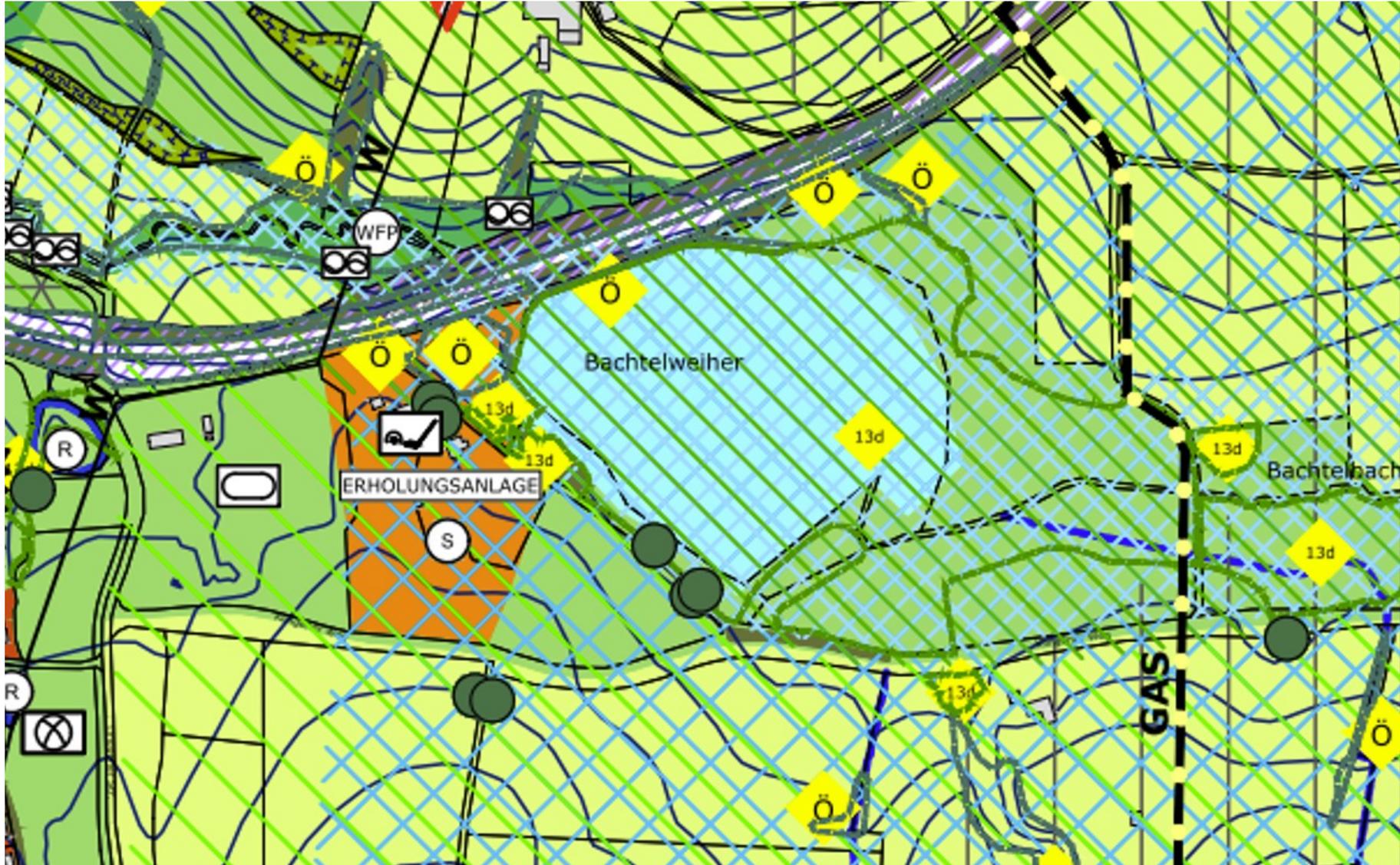
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freizeitanlage Bachtelweiher“

Änderung des Geltungsbereichs und
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Planungs- und Bauausschuss am 17.07.2025
Stadtrat am 24.07.2025











Bauvorhaben

Entwicklung - Erschließungsgebiet Bachtelweihergarten
Am Bachtelweiher 8 | 87437 Kempten

Bauherr

Berchold und Haslach Grundstücks-Ges.
Spatzenweg 8 | 87438 Kempten

Erschließungsbesorger

Johannes Osterdorf Architekt, Dipl. Ing.
Mona Schäfer M. Sc. Landschaftsarchitektur

Planstatus

Vorhaben- und Erschließungsplan

Format	Maßstab	Plan Nr.	Datum
Din A0	1 : 250	01	17.07.2025

Legende

Baugesellschaften	Grünflächen / Vegetation
Asphalt	Grünfläche Bestand
Grünfläche Erschließung	Wiese
Grünfläche Freizeitanlage	Wiese gemischt / Zierwiese
Grünfläche Grünanlage	Kleingarten
Grünfläche Grünanlage	Bücherei / Freizeitanlage
Grünfläche Grünanlage	Baum / Strauch Bestand
Grünfläche Grünanlage	Baum 1 und 2 Ordnung neu
Grünfläche Grünanlage	Stauden / Strauch neu
Grünfläche Grünanlage	Grünanlage / Grünanlage

Allgemein

Gebungsbereich

Schließungsbereich

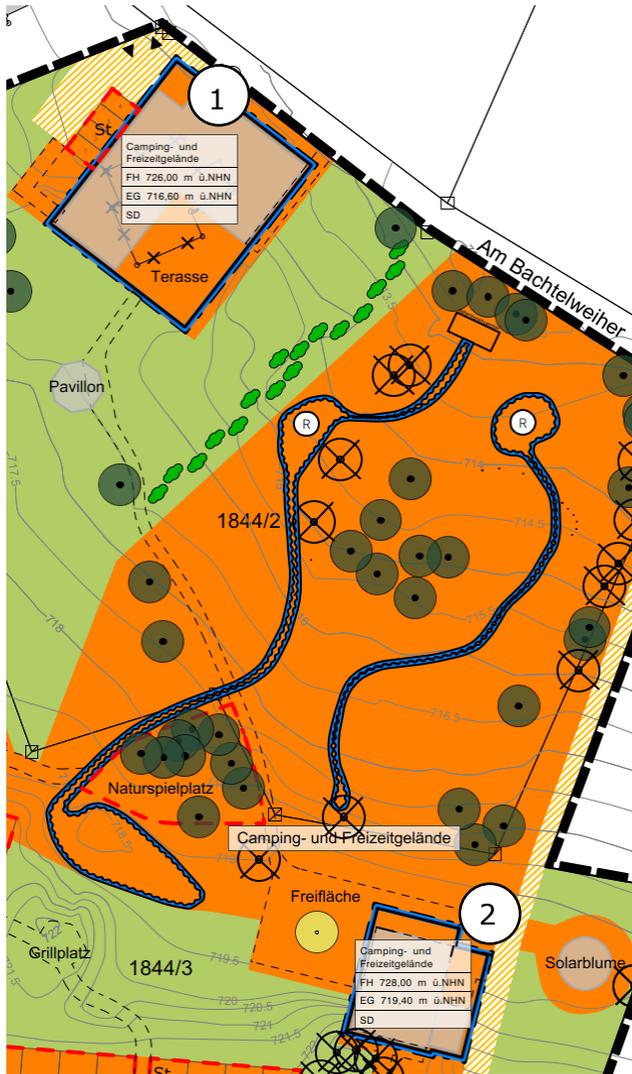


Fläche Geltungsbereich:
19.954 m²



Gebietstyp:

- Camping- & Freizeitanlage
- zulässige Nutzungen:
 - Camping-, Wohnmobil- & Zeltplatz
 - Gastronomie mit Veranstaltungsraum
 - Freizeiteinrichtungen (inkl. Minigolf)
- andere Nutzungen als Camping- & Freizeitanlage sind ausgeschlossen
- N: Gastronomie mit Veranstaltungsraum
- NO: Minigolf
- zentral: Zeltwiese, Kiosk und Sanitär
- SO: öffentliche Parkfläche
- SW: Wohnmobilstellplatz

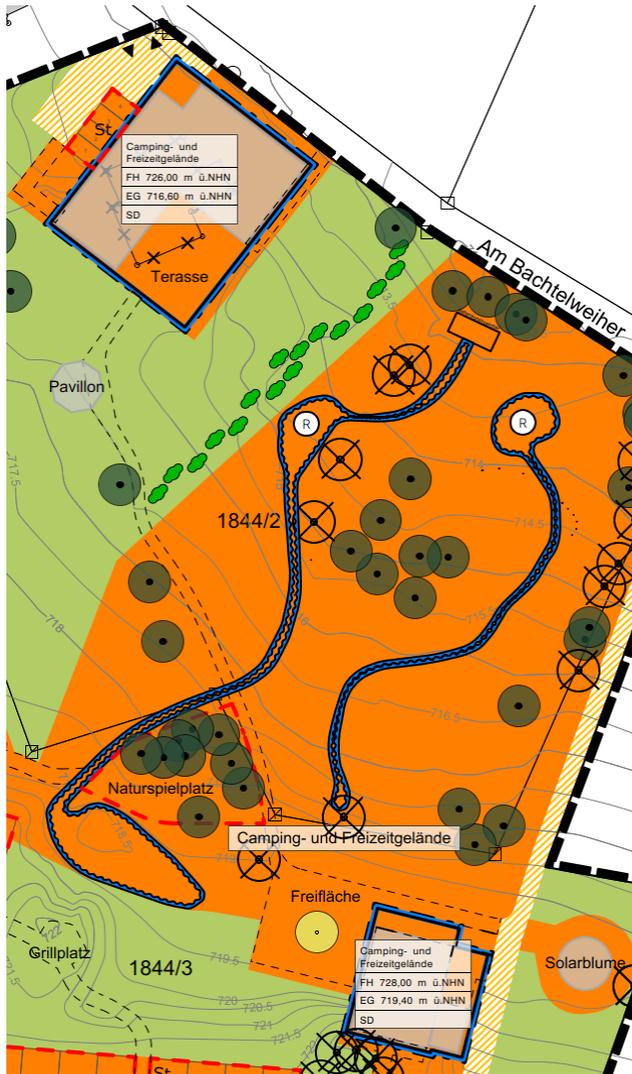


Überbaubare Fläche

- Grundfläche liegt bei 600 m² (Gastro), 250 m² (Kiosk und Sanitär), 600 m² (Zeltwiese), 2200 m² (WoMoSt)
- gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch:
 - Zufahrten zu Stellplätzen
 - Minigolfanlage
 - Ladestation
 - Gemeinschaftsflächen (z.B. Spiel-/Grillplatz)
 - Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Müllentsorgung)
 - nicht vollversiegelte Wege
 um weitere 3.750 m² überschritten werden

Camping- und Freizeitgelände	①
FH 726,00 m ü.NHN	
EG 716,60 m ü.NHN	
SD	

Camping- und Freizeitgelände	②
FH 728,00 m ü.NHN	
EG 719,40 m ü.NHN	
SD	

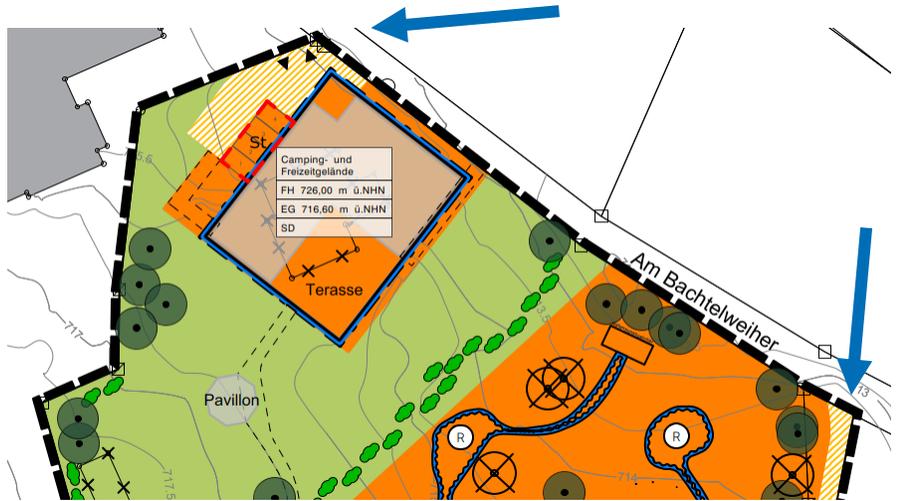


Baugrenzen

- um Gebäude des Bauvorhabens + Anlagen gelegt
- Baugrenzen mit einem Puffer von 1 m versehen

Camping- und Freizeitgelände
FH 726,00 m ü.NHN
EG 716,60 m ü.NHN
SD

Camping- und Freizeitgelände
FH 728,00 m ü.NHN
EG 719,40 m ü.NHN
SD



- Straße Am Bachtelweiher:
 - Erschließung des Mitarbeiterparkplatzes
 - Fußweg
- Zufahrtsbereiche:
 - Straße: Am Bachtelweiher im Nordwesten und Nordosten
 - Straße: Klingener Weg im Süden
- private Straße mit öffentlicher Nutzung
- Anbindung der Fläche über den Klingener Weg
- öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Parkplatz



- Festsetzung privater Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung
- Erhalt vorhandener Bäume innerhalb des Geltungsbereiches
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Darstellung entfallender Bäume

Grünordnerische Festsetzung der guten fachlichen Praxis:

- Verbot von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen)
 - > Schutz des Grundwassers
- Verbot von Schottergärten
- Pflanzliste für die Verwendung standortheimischer Gehölze
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Lichtpunkthöhe 4,5m, warmweißes Licht, geringer UV- und kein Blauanteil, etc.)
- Abstand von Zäunen zum Gelände mindestens 0,2 m zur Durchlässigkeit für Kleintiere
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege

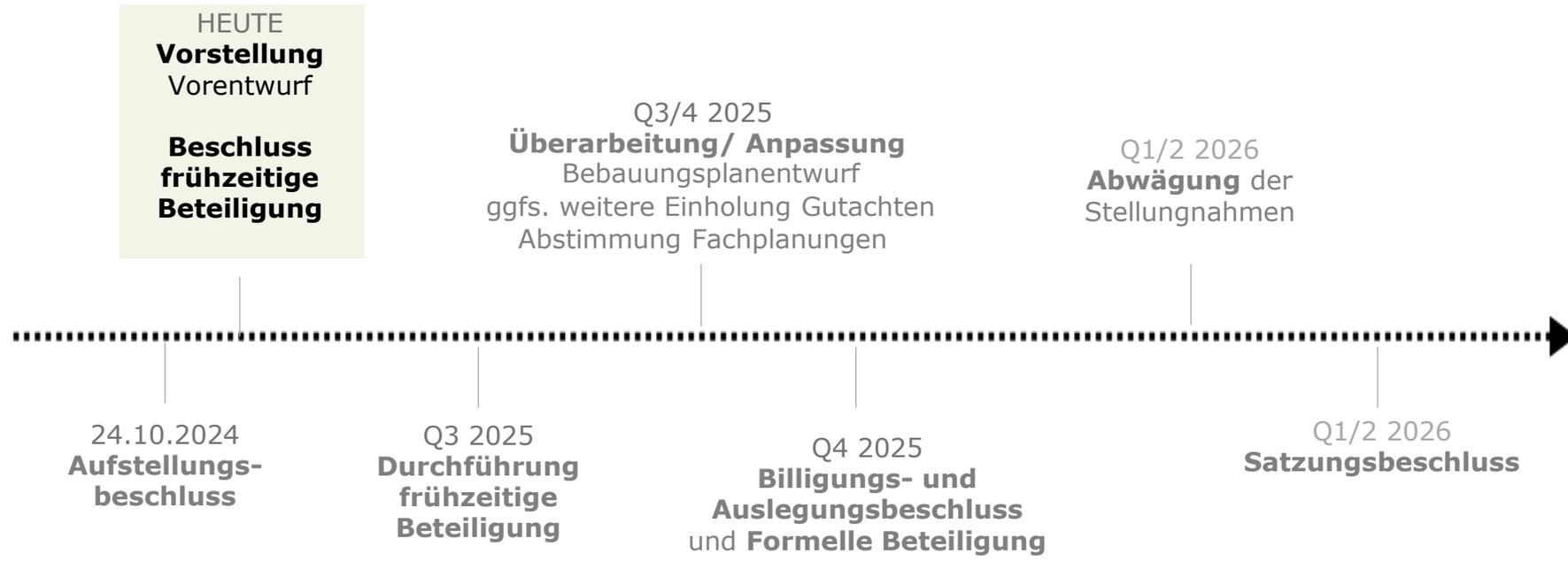


- Brutplätze geschützter Arten (Gelbspötter, Haussperling, Bachstelze) nachgewiesen
- Gehölzrodung & Rückbau nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit (Okt.–Feb.) zulässig
- Ersatzmaßnahmen: Nist- & Fledermauskästen, Ersatzhecke für Gelbspötter
- Amphibienschutz: 15 cm Zaunabstand, Baupause Feb.–April empfohlen
- Insekten- & Fledermausschutz durch Beleuchtungskonzept: warmweiße, abgeschirmte LED-Leuchten (≤ 2700 K)
- Vogelfreundliche Glasgestaltung (nach Vogelwarte Sempach)



- Oberflächenwasser wird in begrünten Mulden gesammelt, gereinigt und über Sickerrohre abgeleitet
- Regenwasser von Verkehrsflächen wird zurückgehalten, aufbereitet und über Teich und Bachläufe wiederverwendet
- Dachwasser des Kiosks wird Rückhaltebereich zugeführt
- Dachwasser des Gastronomiegebäudes wird Bachtelweiher zugeführt
- Zink, Kupfer & Co. auf großen Flächen nur mit Schutzbeschichtung erlaubt

- Grünordnerische Festsetzungen tragen zu kleinklimatisch positiven Auswirkungen bei:
 - Festsetzung von privaten Grünflächen (Kaltluft)
 - Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen (Frischlucht, Luftfilterung, Temperaturregulierung)
- Dies ist auch bedeutend für den globalen Klimaschutz, da insbesondere gut ausgeprägte Gehölzbestände und Vegetationsflächen
 - Trocken- und Hitzeperioden abmildern
 - CO₂ speichern
 - Niederschlag zurückhalten (Interzeption) und kurzfristig dem Wasserkreislauf zurückführen (Transpiration)
 - Zudem schützen Gehölze vor Erosion und erhöhen die Biodiversität
- Der zuvor erläuterte Umgang mit Niederschlag sorgt zudem dafür, dass ein Großteil des anfallenden Regens im Wasserkreislauf gehalten bzw. vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden kann
- Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a: Vorgaben einer Solarpflicht, daher keine Festsetzungen im vBP



Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes „Freizeitanlage Bachtelweiher“ vom 17.07.2025.

Der Vorentwurf der Planung wird gemäß Plan vom 17.07.2025 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung wird beschlossen.