



# Kempten<sup>Allgäu</sup>

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher"

im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie,  
westlich Moos und östlich Sportanlage

|                                                                      |         |                                             |            |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------|------------|
| Plan-Nr.                                                             | Maßstab | Stadt Kempten (Allgäu),<br>Stadtplanungsamt | Datum      |
| 727                                                                  | 1:1000  |                                             | 17.07.2025 |
| Bebauungsplanzeichnung<br>Planzeichenerklärung<br>Verfahrensvermerke |         | Vorentwurf                                  | i.A.       |

# Inhalt:

## Teil I

- Informationen zur  
Datenschutzverordnung
- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textliche Festsetzungen

## Teil II

- Begründung
- Anlagen

**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](mailto:poststelle@kempten.de), Tel.: 0831/115

**3. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten**

Stadt Kempten (Allgäu)  
Behördlicher Datenschutzbeauftragter  
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)  
E-Mail: [datenschutz@kempten.de](mailto:datenschutz@kempten.de)  
Tel.: 0831/2525 – 3118

**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 Auftragsverarbeiter
- Mandatsträger im zuständigen 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](mailto: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.

1. PLANZEICHNUNG



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

**Camping- und Freizeitgelände** Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung\* (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Camping-, Wohnmobil- und Zeltplatzes, einer gastronomischen Einrichtung mit Veranstaltungsraum sowie von Freizeiteinrichtungen, einschließlich eines Minigolfplatzes.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

PH 726,00 m über NHN maximale Gebäudehöhe, gemessen am Dachfirst  
EG 713,50 m über NHN Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

2.1.6 Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz
- private Verkehrsfläche (Fußweg)
- Einfahrt/Ausfahrt
- Sichtflächen für den fließenden Verkehr (innerhalb des Geltungsbereiches)

2.1.9 Grünflächen

private Grünfläche

2.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zu pflanzender Baum, Wuchsklasse I
- zu pflanzender Baum, Wuchsklasse II
- zu erhaltender Baum
- zu fällender Baum
- geplante Strauchbepflanzung

2.1.14 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Umgrenzung für Nebenanlagen, hier privater Stellplatz

2.2. Nachrichtliche Übernahmen

Versorgungsanlage Elektrizität

2.4 Hinweise

- vorhandenes Gebäude/ Nebengebäude
- Abbruch von Gebäude
- Stellplätze
- geplante Gebäude/ Nebengebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen
- Höhenschichtlinie - 0,5 m Schritte
- geplante Wegeführung
- Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Hochwasserrückhaltebecken
- Retentionsspeicher Oberflächenwasser

Nutzungsschablone

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung               |
| maximale Gebäudehöhe                    |
| Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestwert |
| Dachform                                |

3. VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 24.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 02.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 erfolgte im Rahmen eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens im Zeitraum vom 06.08.2025 bis 05.09.2025. Die frühzeitige Unterrichtung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer schriftlichen Beteiligung im Zeitraum vom 06.08.2025 bis 05.09.2025.

**Förmliche Beteiligung**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

Stadt Kempten (Allgäu), \_\_\_\_\_

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher" bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), \_\_\_\_\_

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister

**Ausfertigung**  
Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher" bestehend aus Planzeichnung und Textteil stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ überein.

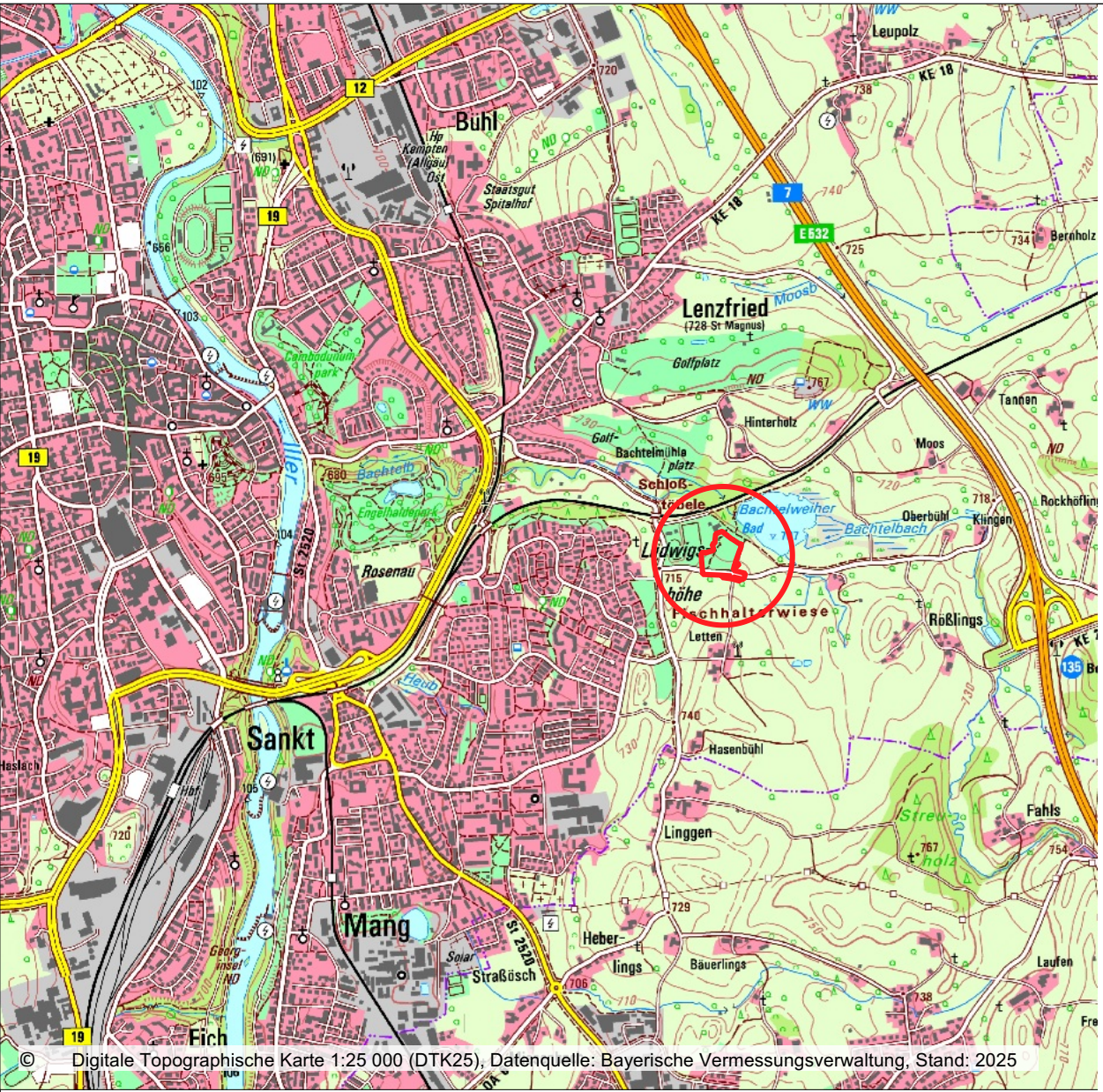
Stadt Kempten (Allgäu), \_\_\_\_\_

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister

**Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher" wurde im Amtsblatt vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Bachtelweiher" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu), \_\_\_\_\_

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister

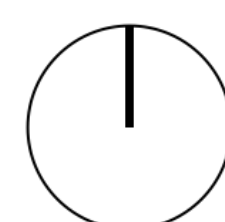


Kempten<sup>Allgäu</sup>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Freizeitanlage Bachtelweiher"

im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie,  
westlich Moos und östlich Sportanlage

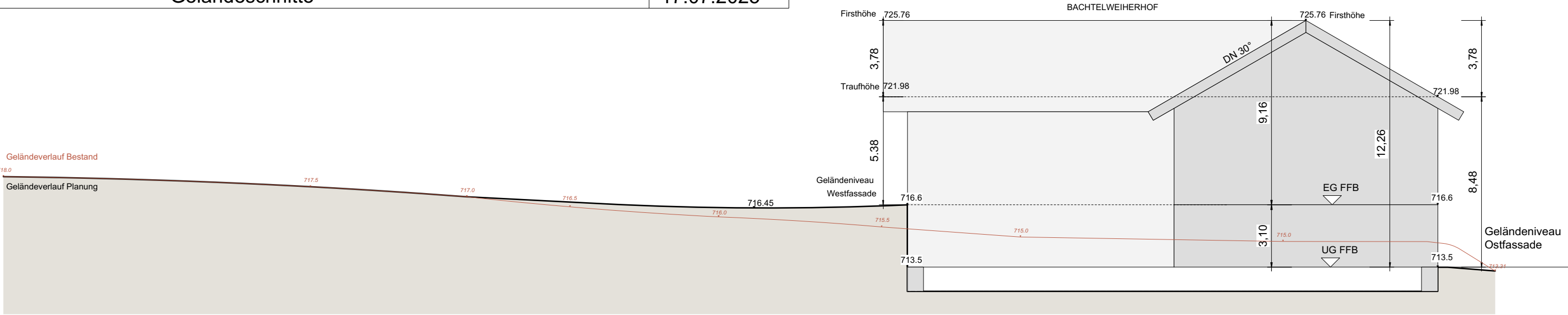
|                                                                      |                   |                                             |                     |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| Plan-Nr.<br>727                                                      | Maßstab<br>1:1000 | Stadt Kempten (Allgäu),<br>Stadtplanungsamt | Datum<br>17.07.2025 |
| Bebauungsplanzeichnung<br>Planzeichenerklärung<br>Verfahrensvermerke |                   | Vorentwurf                                  | i.A.                |

|                   |                                                                                         |         |            |                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauvorhaben       | Entwicklung - Erholungsgebiet Bachtelweihergarten<br>Am Bachtelweiher 8   87437 Kempten |         |            |                                                                                     |
| Bauherr           | Berthold und Haslach Grundstücks-Gbr<br>Spatzenweg 8   87439 Kempten                    |         |            |                                                                                     |
| Entwurfsverfasser | Johannes Ostendorf Architekt, Dipl. Ing.<br>Mona Schäfer M. Sc. Landschaftsarchitektur  |         |            |                                                                                     |
| Planinhalt        | Vorhaben- und Erschließungsplan                                                         |         |            |                                                                                     |
| Format            | Maßstab                                                                                 | PlanNr. | Datum      |  |
| Din A0            | 1 : 250                                                                                 | 01      | 17.07.2025 |                                                                                     |

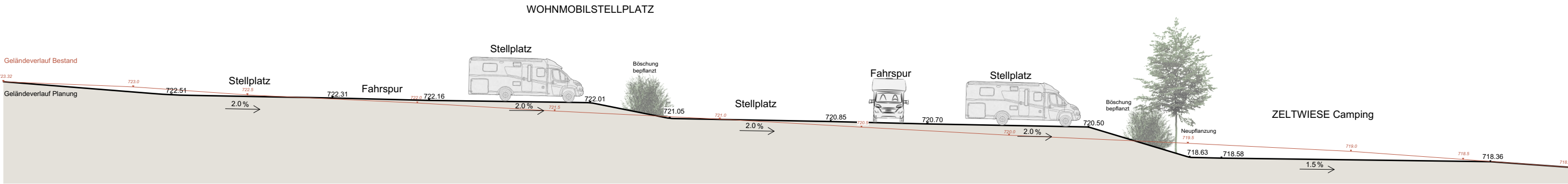
|                                                                                                                      |                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Legende                                                                                                              |                                                                                                                    |
| Belagsflächen                                                                                                        | Grünflächen   Vegetation                                                                                           |
|  Asphaltierte Straße Bestand      |  Grünfläche Bestand             |
|  Chaussierung                     |  Wiese                          |
|  Pflaster                         |  Wiese gemäßt / Zeltwiese       |
|  Asphalt                          |  Kiesrasen 16/32                |
|  Wasserflächen / Entwässerung     |  Blühwiese / Insektenweide      |
|  Stellplatz PKW Rasengrüt         |  Baum / Strauch Bestand         |
|  Stellplatz Wohnmobil Rasengrüt   |  Baum 1. und 2. Ordnung neu     |
|  Stellplatz Wohnmobil Rasengrüt   |  Kleinbaum / Strauch neu        |
|  Baufeld Abenteuergriff ca. 200m² |  Sichtschutzpflanzung Hecke neu |
|  Baufeld Abenteuergriff ca. 200m² |                                                                                                                    |
| Allgemein                                                                                                            |                                                                                                                    |
|  Gelungsbereich                   |                                                                                                                    |
|  Schnittverortung                 |                                                                                                                    |



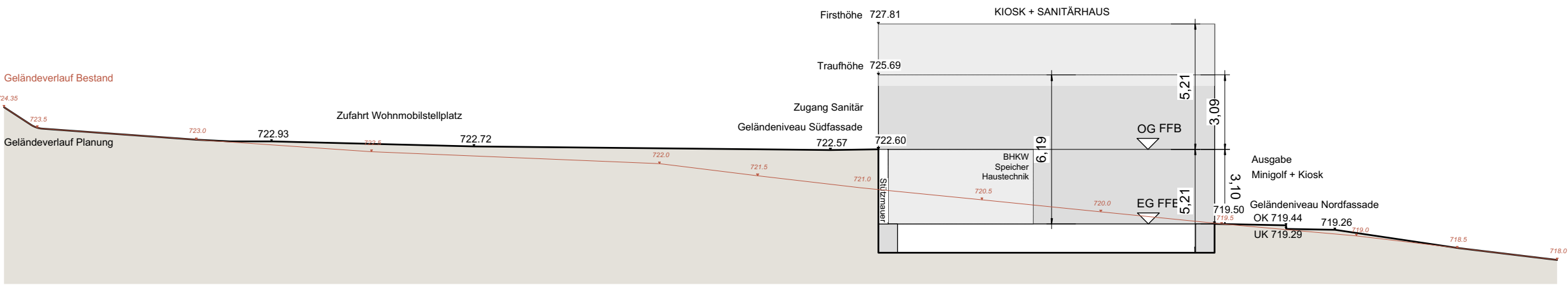
|                   |                                                                                         |                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Bauvorhaben       | Entwicklung - Erholungsgebiet Bachtelweihergarten<br>Am Bachtelweiher 8   87437 Kempten | Vorentwurf Freizeitanlage Bachtelweiher" Seite 9 von 29 |
|                   |                                                                                         | Format                                                  |
| Bauherr           | Berchtold und Haslach Grundstücks-Gbr<br>Spatzenweg 8   87439 Kempten                   | Din A3                                                  |
|                   |                                                                                         | Maßstab                                                 |
| Entwurfsverfasser | Johannes Ostendorf Architekt, Dipl. Ing.<br>Mona Schäfer M. Sc. Landschaftsarchitektur  | 1:200; 1:250                                            |
|                   |                                                                                         | Plannr.                                                 |
| Planinhalt        | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>Geländeschnitte                                      | 02                                                      |
|                   |                                                                                         | Datum                                                   |
|                   |                                                                                         | 17.07.2025                                              |
|                   |                                                                                         |                                                         |



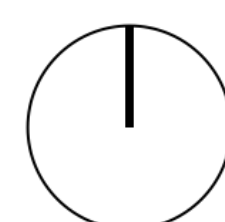
Schnitt AA'  
Bachtelweiherhof  
M 1:200



Schnitt BB'  
Wohnmobilstellplatz  
+ Zeltwiese  
M 1:250



Schnitt CC'  
Kiosk + Sanitärhaus  
M 1:200

|                                                                                         |         |         |            |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauvorhaben                                                                             |         |         |            |                                                                                     |
| Entwicklung - Erholungsgebiet Bachtelweihergarten<br>Am Bachtelweiher 8   87437 Kempten |         |         |            |                                                                                     |
| Bauherr                                                                                 |         |         |            |                                                                                     |
| Berchtold und Haslach Grundstücks-Gbr<br>Spatzenweg 8   87439 Kempten                   |         |         |            |                                                                                     |
| Entwurfsverfasser                                                                       |         |         |            |                                                                                     |
| Mona Schäfer M. Sc. Landschaftsarchitektur                                              |         |         |            |                                                                                     |
| Planinhalt                                                                              |         |         |            |                                                                                     |
| Vorhaben und Erschließungsplan<br>Vermesserplan Bestand & Rückbau, Fällung              |         |         |            |                                                                                     |
| Format                                                                                  | Maßstab | PlanNr. | Datum      |  |
| Din A0                                                                                  | 1 : 250 | 03      | 17.07.2025 |                                                                                     |

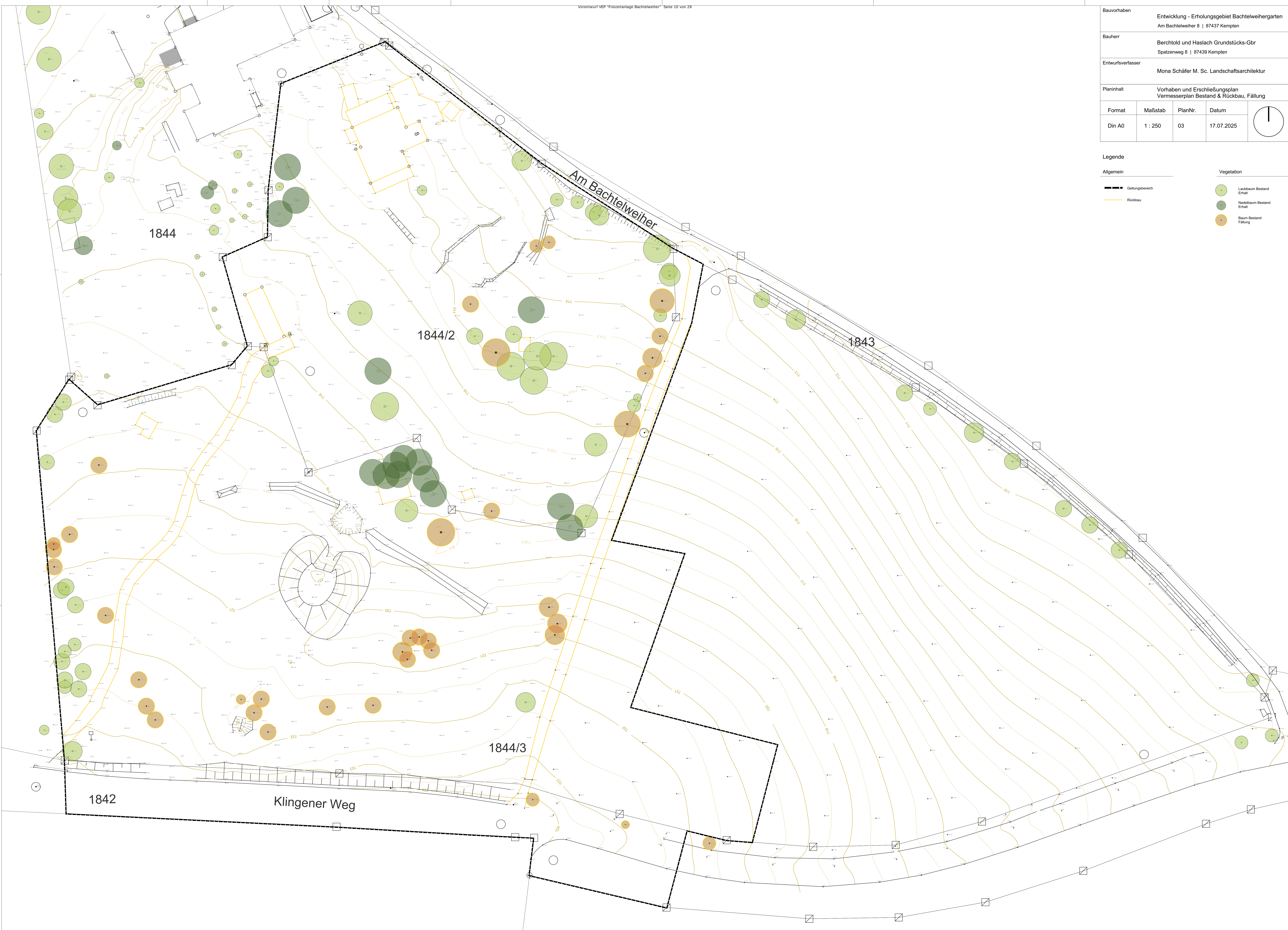
Legende

Allgemein

-  Geltungsbereich
-  Rückbau

Vegetation

-  Laubbaum Bestand  
Erhalt
-  Nadelbaum Bestand  
Erhalt
-  Baum Bestand  
Fällung



## Stadt Kempten (Allgäu)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher"

im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie,  
westlich Moos und östlich Sportanlage

- Teil I -

Planzeichnung  
Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke  
Bebauungsplansatzung

17.07.2025

Vorentwurf

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>Planzeichenerklärung.....</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>                                                              | <b>3</b>  |
| <b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>Verfahrensvermerke .....</b>                                                                    | <b>3</b>  |
| <b>Ermächtigungsgrundlage .....</b>                                                                | <b>4</b>  |
| <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                                      | <b>5</b>  |
| § 1 Art der baulichen Nutzung.....                                                                 | 5         |
| § 2 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                | 6         |
| § 4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....                                                       | 7         |
| § 5 Verkehrsflächen.....                                                                           | 7         |
| § 7 Private Grünflächen.....                                                                       | 8         |
| § 8 Gehölzpflanzungen.....                                                                         | 8         |
| § 10 Ordnungswidrigkeit .....                                                                      | 11        |
| <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>                                                              | <b>12</b> |
| § 11 Abstandsflächen .....                                                                         | 12        |
| § 12 Dächer .....                                                                                  | 12        |
| § 13 Werbeanlagen .....                                                                            | 12        |
| § 14 Ordnungswidrigkeit .....                                                                      | 12        |
| <b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen....</b>                                    | <b>13</b> |
| Regelwerke.....                                                                                    | 13        |
| Versorgungsanlage Elektrizität .....                                                               | 13        |
| Natur- und Artenschutz .....                                                                       | 13        |
| Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes (außerhalb es<br>Geltungsbereiches) ..... | 14        |
| Behandlung von Niederschlagswasser, Materialbeschaffenheit gegenüber<br>Niederschlagswasser .....  | 14        |
| Bodenschutz .....                                                                                  | 15        |
| Grundwasserschutz.....                                                                             | 16        |

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser..... | 16 |
| Überflutungsschutz .....                          | 17 |
| Photovoltaik-Pflicht .....                        | 17 |
| Kampfmittel .....                                 | 17 |
| Brandschutz .....                                 | 17 |
| Denkmalschutz.....                                | 18 |
| Landwirtschaftliche Immissionen .....             | 18 |
| Plangenaugigkeit .....                            | 18 |

## **Bebauungsplanzeichnung**

### **Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

### **Örtliche Bauvorschriften**

siehe Planzeichnung

### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

siehe Planzeichnung

### **Verfahrensvermerke**

siehe Planzeichnung

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher" im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie, westlich Moos und östlich Sportanlage als Satzung.

### **Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

#### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

#### Planzeichenverordnung

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

#### Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

#### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

#### Bayerisches Naturschutzgesetz

in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

#### Bundes- Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst 19.954 m<sup>2</sup>.

### Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.07.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.07.2025.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 17.07.2025 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Entwässerung, die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen, die Abenteuer-Minigolffläche, die Freiflächengestaltung, Stellplätze sowie die Campingflächen samt deren verkehrlichen Erschließung, abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

### Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Kempten (Allgäu) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Sonderbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher" konkretisiert dieses Vorhaben durch die Festsetzung eines "Camping- und Freizeitgeländes", womit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung wird im Geltungsbereich eine Fläche zur Bebauung festgesetzt. Die bauliche Nutzung orientiert sich an den Zwecken Freizeit, Erholung und Veranstaltung. Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungen zuzuordnen sind.

Zulässig sind:

- Gebäude und Freiflächen für gastronomische Einrichtungen in Kombination mit Veranstaltungsfunktion (z. B. Café, Imbiss, Biergarten, Kiosk)
- Gebäude und Räume für sanitäre Anlagen sowie für die Ver- und Entsorgung, die zum Betrieb eines Campingplatzes erforderlich sind
- Gebäude und Räume zur Unterbringung von Geräten (z. B. Rasenmäher, Reinigungsutensilien) zum Betrieb des Campingplatzes
- Sozialräume und Aufenthaltsflächen für Mitarbeitende

- Anlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen
- eine Minigolf-/Abenteuermanigolfanlage
- Gemeinschaftsanlagen (z. B. Spielplatz, Grillplätze), die dem Campingplatz zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Anzahl deutlich untergeordnet sind
- Standplätze und Stellflächen für Zelte, Wohnmobile und -wägen (Caravans)
- Zufahrtswege (Asphalt/Pflaster) sowie Stellplätze und Garagen
- Anlagen zur Versorgung von Elektrofahrrädern mit elektrischer Energie (E-Ladesäulen für Fahrräder) sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die dem Aufenthalt und der Mobilität der Anlagennutzer dienen
- Energiezentrale in Form eines Blockheizkraftwerks zur kombinierten Strom- und Wärmeerzeugung
- Transformatorenstation zur elektrischen Energieverteilung
- Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung
- Retentionsspeicher zur Zwischenspeicherung von überschüssigem Oberflächenwasser vor der Einleitung in das Retentionsbecken
- Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Bepflanzung zur Gliederung, Durchgrünung und naturnahen Gestaltung des Geländes

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

### Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß

Für die einzelnen Objekte gelten folgende maximal zulässige Grundflächen:

- Gebäude für Gastronomie mit Veranstaltungsfunktion: 600 m<sup>2</sup>
- Kiosk- und Sanitäranlage: 250 m<sup>2</sup>
- Zeltwiese: 650 m<sup>2</sup>
- Standplätze und Stellflächen für Wohnmobile und -wägen (Caravans): 2200 m<sup>2</sup>

### Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Camping- und Freizeitgelände" sowie auf den privaten Grünflächen durch

- Zufahrten zu Stellplätzen (Asphalt, Pflaster),
- Minigolfanlage,
- Ladestation,
- Aufenthaltsflächen (z. B. Gemeinschaftsanlagen wie Spielplatz, Grillplätze),
- Nebenanlagen (z. B. Trafostation, Anlagen zur Abfallentsorgung, Info und Kasse),
- nicht vollflächig versiegelte untergeordnete (Fuß-)Wege und

um weitere 3.750 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe, gemessen an der Oberkante First (FH) in m ü. NHN

Die Festsetzungen zu der maximalen Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes.

Als Bezugspunkt für die o. g. Höhenfestsetzungen ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) maßgeblich.

Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (EG) in m ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Nutzungsschablonen)

Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe über NHN, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses.

Als Bezugspunkt für die o. g. Höhenfestsetzungen ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) maßgeblich.

**§ 3 Bauweise**Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**§ 4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig auszuführen (in Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen).

Die Stellplatzanordnung ist so zu gestalten, dass ein Ein- und Ausparken ohne Rangiermanöver möglich ist und die anschließende Fahrgasse eine ausreichende Breite aufweist.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie Stellplätze, Wohnmobilstellplätze, Ladestationen, Pavillons, Terrassen, Stromverteilerschränke sowie befestigte Freiflächen zur temporären Nutzung, sowie die baulichen Anlagen der Minigolfanlage zulässig.

**§ 5 Verkehrsflächen**Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend der Planzeichnung im Süden des Plangebietes festgesetzt. Es handelt sich hierbei um den Klingener Weg. Über diese Verkehrsfläche erfolgt die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet sowie die Erschließung der im Südosten gelegenen öffentlichen Stellplatzanlage.

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets wird das Gebiet an die öffentliche Verkehrsfläche Am Bachtelweiher erschlossen, die außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als örtliche öffentliche Verkehrsfläche verläuft

#### Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen werden gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Die private Verkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung bleibt im Privateigentum, soll jedoch der öffentlichen Nutzung als Verbindung offenstehen. Die weiteren privaten Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung des Gebiets und ermöglichen die Zufahrt zu den ausgewiesenen Stellplätzen.

### **§ 6 Geländegestaltung und Stützkonstruktionen**

Das Gelände steigt nach Süden um rund 12 Höhenmeter an. Das geplante Gastronomie- und Veranstaltungsgebäude liegt auf 713,5 m über NHN, der Kiosk mit Sanitäreinrichtung auf 719,4 m über NHN. Die Gebäude müssen in den nach Norden ansteigenden Gelände integriert werden; es soll keine künstlichen Umformungen des natürlichen Geländes geben. Somit soll das natürliche Gelände nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

Stützkonstruktionen im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen, eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich. Sie sind gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,75 m zurück zu setzen, optisch zu gliedern, in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen

### **§ 7 Private Grünflächen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt.

### **§ 8 Gehölzpflanzungen**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden Neupflanzungen, Erhaltung bestehender Gehölze sowie Ersatzpflanzungen festgesetzt.

#### Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.

Auf max. 10 % der privaten Grundstücksfläche sind auch Gehölze zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen, Gehölze

gemäß Forschungsprojekt Stadtgrün Stand 20/21 und die Straßenbaumarten der Gartenleiterkonferenz).

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

#### Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden. Es sind ausschließlich Gehölze aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden. Bäume I. Ordnung sind als Hochstämme 3x V, STU 18/20 m. B., Bäume II. Ordnung als Hochstämme 3x V, STU 14/16 m. B. und Obstbäume als Hochstämme 3x V, STU 10/12 m. B. zu pflanzen. Sträucher sind mit einer Mindesthöhe zwischen 60 und 100 cm, 2x V zu setzen.

#### Zu erhaltende Bäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten erhaltenswerten Gehölze sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Um den Kronen- und Wurzelbereich nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durchzuführen.

#### Gehölzpflege/Ersatz ausgefallener Gehölze

Die festgesetzten Gehölze (Bestandsbäume sowie auch neu gepflanzte Gehölze) sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

#### Festgesetzte Pflanzliste

Bäume 1. Wuchsklasse:

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn   | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Sand-Birke    | Betula pendula      |
| Rotbuche      | Fagus sylvatica     |
| Walnuss       | Juglans regia       |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea     |
| Stiel-Eiche   | Quercus robur       |
| Winter-Linde  | Tilia cordata       |

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Sommer-Linde            | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Bäume 2. Wuchsklasse:   |                           |
| Obsthochstämme          |                           |
| Feld-Ahorn              | <i>Acer campestre</i>     |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Vogel-Kirsche           | <i>Prunus avium</i>       |
| Sträucher:              |                           |
| Berberitze              | <i>Berberis vulgaris</i>  |
| Kornelkirsche           | <i>Cornus mas</i>         |
| Roter Hartriegel        | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Gewöhnlicher Hasel      | <i>Corylus avellana</i>   |
| Pfaffenhütchen          | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gewöhnlicher Liguster   | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Alpen-Heckenkirsche     | <i>Lonicera alpigena</i>  |
| Heckenkirsche           | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe                 | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Echter Kreuzdorn        | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Alpen-Johannisbeere     | <i>Ribes alpinum</i>      |
| Wilde Stachelbeere      | <i>Ribes uva-crispa</i>   |
| Kriech-Rose             | <i>Rosa arvensis</i>      |
| Hunds-Rose              | <i>Rosa canina</i>        |
| Roter Holunder          | <i>Sambucus racemosa</i>  |
| Schwarzer Holunder      | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Wolliger Schneeball     | <i>Viburnum lantana</i>   |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i>    |

## § 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Schutz von nachtaktiven Insekten

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne

Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

#### Durchlässigkeit von Einfriedungen

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,2 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

#### Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeit**

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## Örtliche Bauvorschriften

### § 11 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der jeweils gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### § 12 Dächer

Dachform und Dachneigung (siehe Planzeichnung)

Die Dachform richtet sich nach der Eintragung in der Nutzungsschablone.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auf Dachflächen und Fassaden sind Anlagen, in regelmäßiger Verteilung sowie paralleler Ausrichtung, in Bezug auf die übrigen Dach- und Fassadenelemente zulässig.

Auf geneigten Dächern sowie Fassaden müssen die Anlagen hierzu parallel ausgerichtet werden und dürfen die Dach-/Fassadenkante nicht überragen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Module bis zu einer Höhe, OK Dachhaut bis OK Modul, von maximal 1,40 m zulässig. Auf Hauptgebäuden muss der Abstand von Außenkante Modul zu Außenkante Attika mindestens 0,6 m betragen.

### § 13 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen angeleuchtet werden und auch selbstleuchtend sein. Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Bild/Videowände (Bildschirme) sind unzulässig. Werbeanlagen oberhalb der Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen als "Pylonen" sind unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs jederzeit ausgeschlossen ist.

Eine einzelne Werbeanlage darf eine maximale Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### § 14 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Versorgungsanlage Elektrizität

Die Versorgungsanlage für Elektrizität (Trafostation) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung dient der Information, dass für die Versorgung des Plangebiets eine zusätzliche Trafostation vorgesehen bzw. erforderlich ist.

### Natur- und Artenschutz

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sind alle erforderlichen Gehölzrodungen sowie Gebäuderückbauten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10.–28.02.) sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen.

Sofern Rückbaumaßnahmen im Zeitraum zwischen März und September erforderlich werden, ist eine fachgutachterliche Kontrolle auf belegte Brutstätten bzw. Quartiere vor Durchführung sicherzustellen. Im Fall besetzter Nester oder Quartiere sind angemessene Schutz- und Ausweichmaßnahmen umzusetzen.

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind im Zuge von Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit sorgfältig zu entfernen und an geeigneter Stelle im Umfeld wieder anzubringen, um den Fortbestand vorhandener Brutplätze zu sichern.

Zur funktionalen Kompensation entfallender Brut- oder Quartierstrukturen sind im Rahmen der Vorhabenumsetzung Nist- und Fledermauskästen in ausreichender Zahl und geeigneter Lage anzubringen (vgl. Artenschutzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.06.2025).

Für den nachgewiesenen Brutplatz des Gelbspötters ist eine Maßnahme in Form einer standortnahen, artenreichen Gehölzstruktur mit dornreichen Sträuchern und einzelnen Laubbäumen umzusetzen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept festgesetzt (siehe Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft").

Im Bereich bekannter Amphibienwanderungen sollen die Bautätigkeiten möglichst außerhalb der Monate Februar bis April stattfinden. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z. B. min. 15 cm Bodenabstand), um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Gestaltung von Glasflächen an Neubauten ist auf vogelfreundliche Bauweise zu achten. Hierzu sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an transparenten oder reflektierenden Flächen umzusetzen. Es wird empfohlen, die Hinweise der Schweizer Vogelwarte Sempach ("Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", 2012) zu berücksichtigen.

**Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes (außerhalb des Geltungsbereiches)**

Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG ("Baumreihe und Baumhecke am Lenzfrieder Höhenrücken", Biotopteilflächen-Nr. KE-1796-002; "Hecken an der Bahnlinie Kempten-Buchloe", Biotophaupt-Nr. KE-1811 (Teilflächen -007 und -008); "Eschen südlich vom Bachtelweiher", Biotopteilflächen-Nr. KE-1822-001; "Eschen beim Bachtelweiher", Biotophaupt-Nr. KE-1827 (Teilflächen -001 und -002); "Eschen am Bachtelweiher", Biotopteilflächen-Nr. KE-1828-001; "Großröhricht- und Großseggenbestände am Bachtelweiher", Biotopteilflächen-Nr. KE-1832-001; "Unterwasser- und Schwimmblattvegetation im Bachtelweiher", Biotopteilflächen-Nr. KE-1836-001; "Gewässerbegleitgehölz mit nasser Initialvegetation am Bachtelweiher", Biotopteilflächen-Nr. KE-1837-001 und "Hochstaudenflur und Schilfgürtel am Bachtelweiher", Biotophaupt-Nr. KE-1838 (Teilflächen -001 und -002). Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten.

**Behandlung von Niederschlagswasser, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Anfallendes Oberflächenwasser ist über die Längs- und Querneigung der Oberfläche abzuleiten und in den Entwässerungsmulden zu sammeln, zu reinigen und über Teilsickerrohre, die unter den Mulden liegen, einzusammeln und abzuleiten.

Die Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die bewachsene und begrünte Oberbodenschicht in den Entwässerungsmulden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist zu reinigen, über Ableitungskanäle aufzufangen, abzuleiten und im Rückhaltebereich zu sammeln. Regenwasser ist über die herzustellenden Bachläufe im Bereich des Abenteuer-Minigolfplatzes abzuleiten und wiederzuverwenden. In der Rückhalteanlage ist das Wasser zu sammeln und im Weiteren aufzubereiten und zur weiteren Nutzung in den Kreislauf (Rückhalteteich und dazugehörige Bachläufe) mittels Pumpenanlagen einzuspeisen. Der Überlauf erfolgt über bestehende, private Rohrleitungen bzw. private Entwässerungsgräben in den Bachtelweiher.

In der betriebsfreien Zeit bzw. in den Wintermonaten erfolgt die Vorbehandlung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone in den Sickermulden. Im Weiteren wird das gereinigte Oberflächenwasser im Rückhalteteich gesammelt und gedrosselt abgeleitet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an den bereits bestehenden öffentlichen Kanal.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über Fallleitungen und den dazugehörigen Dachrinnen zu sammeln und in den Regenwasserkanal abzuleiten. Das Regenwasser der Dachfläche des Kiosks ist dabei dem Rückhalteteich zuzuführen, während das Regenwasser der Dachfläche des Gastronomiegebäudes in den Bachtelweiher zuzuführen ist.

Sämtlich auf dem Grundstück befindlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind entsprechend der hydraulischen Erfordernisse zu bemessen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

## **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Die bodenkundliche Baubegleitung soll sich möglichst über alle Stufen der Realisierung des Bauwerks erstrecken. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall soll nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub soll einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und soll daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter verwertet werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

### **Grundwasserschutz**

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen. Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

### **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

## Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freizeitanlage Bachtelweiher" ist mit Kampfmittel und Kriegshinterlassenschaften wie Fliegerbomben, Blindgängern, unbekannten Aufschüttungsmaßnahmen, Resten von Fundamenten zu rechnen. Beim Auffinden von Kampfmitteln ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Grundsätzlich wird daher die Ermittlung der Kampfmittelfreiheit im Rahmen von Bauvorhaben dringend empfohlen, wobei hierfür geeignete Fachfirmen zu beauftragen sind. Entsprechende Informationen des bayerischen Innenministeriums können unter folgendem Link im Internet aufgerufen werden.

URL: <http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064/> (Aufruf am 08.09.2020)

## Brandschutz

### Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundsatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle sind aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten einzusetzen. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

### Zufahrtsmöglichkeiten/Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

### **Denkmalschutz**

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

### **Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist, welche einer hohen Genauigkeit entspricht, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der späteren Vermessung Abweichungen ergeben. Die Stadt Kempten übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Freizeitanlage Bachtelweiher"

im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie,  
westlich Moos und östlich Sportanlage

- Teil II -

Begründung

Anlagen

17.07.2025

Vorentwurf

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                                                 |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Begründung.....</b>                                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>                                                                 | <b>3</b>  |
|            | FNP / LP .....                                                                                                  | 3         |
| <b>1.2</b> | <b>Plangebiet .....</b>                                                                                         | <b>3</b>  |
|            | Lage / Größe .....                                                                                              | 3         |
|            | Topographische und hydrologische Verhältnisse.....                                                              | 4         |
|            | Arten und Lebensräume .....                                                                                     | 4         |
| <b>1.3</b> | <b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>                                                  | <b>4</b>  |
|            | Städtebauliche Situation - Bestand .....                                                                        | 4         |
|            | Erfordernis der Planung .....                                                                                   | 4         |
|            | Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung .....                                             | 5         |
|            | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                                                         | 5         |
|            | Überbaubare Grundstücksflächen.....                                                                             | 7         |
|            | Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarf bzw. Gemeinschaftsanlagen .....                                              | 8         |
|            | Verkehrsflächen.....                                                                                            | 8         |
|            | Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –<br>leitungen .....                       | 8         |
|            | Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von<br>Niederschlagswasser .....                  | 9         |
|            | Private Grünflächen.....                                                                                        | 9         |
|            | Eingriffs- und Ausgleichsfläche .....                                                                           | 10        |
|            | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des<br>Bundes-Immissionsschutzgesetzes..... | 10        |
|            | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des<br>Bundes-Immissionsschutzgesetzes..... | 11        |
|            | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....                                                   | 11        |
|            | Höhenlage baulicher Anlagen .....                                                                               | 12        |
|            | Örtliche Bauvorschriften .....                                                                                  | 13        |
| <b>1.4</b> | <b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes .....</b>                                                     | <b>13</b> |
| <b>1.5</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung .</b>                                                  | <b>14</b> |
|            | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                                                                   | 14        |
|            | Kosten und Finanzierbarkeit der Maßnahme .....                                                                  | 14        |

|            |                                    |           |
|------------|------------------------------------|-----------|
| <b>1.6</b> | <b>Kenndaten der Planung .....</b> | <b>14</b> |
| <b>2</b>   | <b>Umweltbericht.....</b>          | <b>15</b> |
| <b>3</b>   | <b>Anlagen .....</b>               | <b>15</b> |

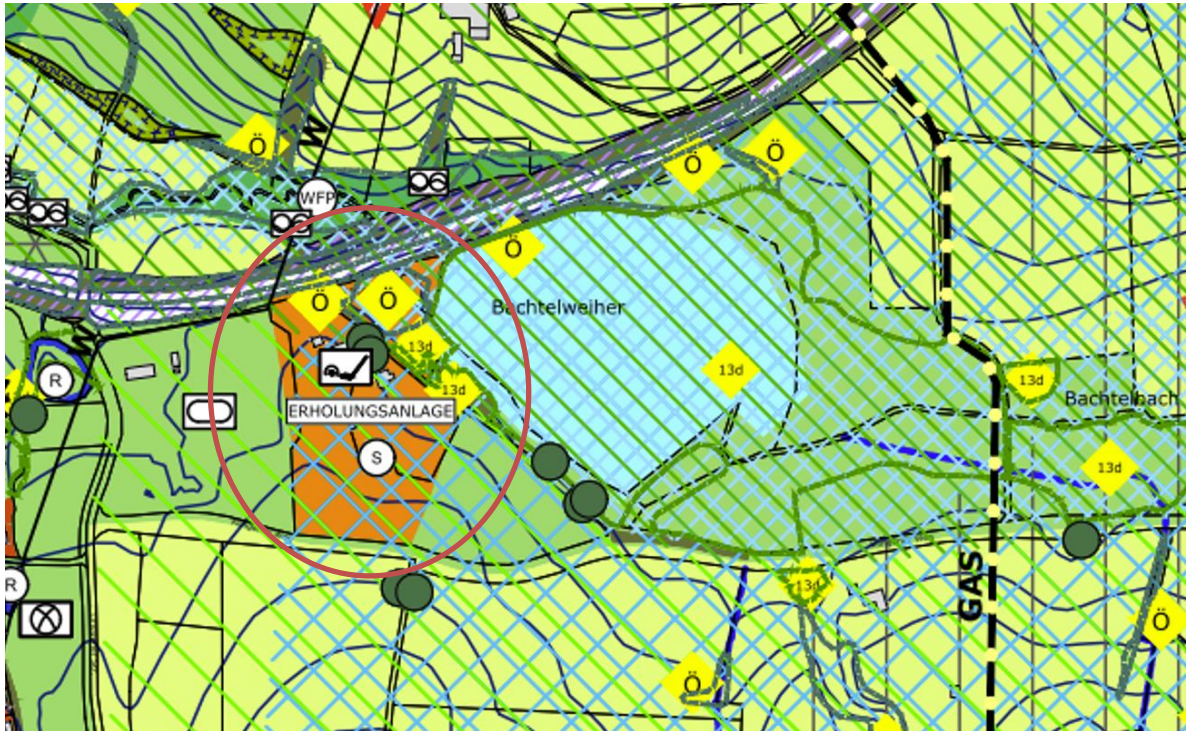
## Begründung

### Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) wird die zu überplanende Fläche als Sondergebiet, welches der Erholung dient, dargestellt.

*Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sondergebiet, welches der Erholung dient.*



Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Camping- und Freizeitanlage" kann aus der Darstellung einer Sonderbaufläche, die der Erholung dient, hergeleitet werden. Das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 wird somit erfüllt. Des Weiteren wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in diesem Bereich ist damit erfüllt. Da somit die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen (Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO) mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht notwendig.

### Plangebiet

#### Lage / Größe

Die Planung befindet sich östlich des Stadtteiles Ludwigshöhe, südlich der Bahntrasse (Bahnlinie Kempten/Buchloe) und westlich der Autobahn A 7 (Richtung Ulm/Füssen). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freizeitanlage Bachtelweiher" umfasst eine Gesamtfläche von 19.954 m<sup>2</sup>. Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich auf den Grundstücken 1844/2, 1844/3 (Teilfläche). Des Weiteren befinden

sich Teilbereiche des Flurstückes 1842 im Geltungsbereich. An den Geltungsbereich schließt im Norden ein gewerblich genutztes Gebäude, im Westen ein Sportplatz an.

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Sportplatz Bachtelweiher, östlich der Bachtelweiher. Beide Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freizeitanlage Bachtelweiher".

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Der Geltungsbereich liegt topographisch zwischen 712,00 und 724,00 Meter ü. NHN. Das Gelände steigt nach Süden an.

Das Plangebiet weist zukünftig im nordöstlichen sowie im zentralen Bereich drei Retentionsmulden mit dazugehörigem Wasserlauf auf. In nordöstlicher Richtung grenzt der Weiher "Bachtelweiher" an das Gebiet an.

### **Arten und Lebensräume**

Im und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich strukturreiche Gehölz- und Grünflächen, die Lebensraum für verschiedene Tierarten bieten. Nördlich grenzt der naturnahe Bachtelweiher an, dessen Uferbereiche und Umgebung als Habitat für Amphibien, Insekten (z. B. Libellen) und Vögel dienen. Am östlichen und nördlichen Randbereich liegen kartierte Biotope gemäß Art. 13d BayNatSchG, die nicht überplant werden.

Innerhalb des Plangebiets wurden bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung mehrere besonders und streng geschützte Arten festgestellt, darunter freibrütende Vogelarten wie Amsel, Zilpzalp, Haussperling und Bachstelze sowie ein Revier des Gelbspötters (*Hippolais icterina*). Daneben bietet das Gebiet potenziell geeignete Strukturen für Fledermäuse sowie Einzelbäume mit Bruthöhlen für höhlenbewohnende Vogelarten.

Das Gelände selbst weist keine Fortpflanzungsgewässer für Amphibien auf, liegt jedoch im Einwirkungsbereich saisonaler Wanderkorridore. Hinweise auf Reptilien, Kleinsäuger oder streng geschützte Insektenarten wurden nicht festgestellt. Die erfassten Arten spiegeln die vorhandene Nutzungsstruktur als halboffene, parkartige Freizeitfläche wider.

## **Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

### **Städtebauliche Situation - Bestand**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich eine bestehende Minigolfanlage sowie ein dazugehöriger gastronomischer Betrieb. Die Minigolfanlage wird insbesondere in den Sommermonaten intensiv genutzt. Der gastronomische Betrieb ergänzt dieses Angebot durch eine kleine Außengastronomie mit Sitzgelegenheiten und dient als Treffpunkt für Besucher der Anlage sowie Spaziergänger und Erholungssuchende in der Umgebung. Das Plangebiet ist überwiegend von Grünflächen und vereinzeltem Baumbestand geprägt, die den Freizeitcharakter des Areals unterstreichen. Außerhalb des Plangebiets grenzen im Norden die Bahntrasse der Bahnlinie Kempten/Buchloe, im Osten der Bachtelweiher, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen der Sportplatz Bachtelweiher an.

### **Erfordernis der Planung**

Die bestehende Freizeitanlage am Bachtelweiher soll im Rahmen einer gezielten städtebaulichen Weiterentwicklung erweitert und modernisiert werden, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an eine naturverträgliche, qualitativ hochwertige Naherho-

lung gerecht zu werden. Es besteht ein planerisches Erfordernis, die vorhandenen Strukturen funktional und gestalterisch weiterzuentwickeln, um das Gebiet als attraktiven, naturnahen Freizeit- und Erholungsraum dauerhaft zu sichern. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Freizeitanlage geschaffen und eine geordnete, umweltverträgliche Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

### **Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung**

Der Standort verfügt über eine bestehende Minigolfanlage mit angeschlossener Gastronomie, die zugunsten einer ökologisch verträglichen Neugestaltung aufgegeben wird. An gleicher Stelle ist ein Neubau vorgesehen, der sich in das Landschaftsbild einfügt und moderne Anforderungen an Freizeitnutzung und Umweltverträglichkeit erfüllt. Die Wohnmobilstellplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Bachtelweiher geplant, um die naturnahe Lage optimal zu nutzen und gleichzeitig eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Erschlossen ist die Anlage über die Straße Am Bachtelweiher, die nördlich einen öffentlichen Parkplatz aufweist. Im Zuge der Nachverdichtung ist am Klingener Weg der Bau eines zusätzlichen öffentlichen Parkplatzes vorgesehen, um die Parksituation vor Ort zu entlasten. Die Zufahrt der Wohnmobilstellplätze erfolgt ebenfalls über die Zufahrt zum Klingener Weg.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich die Erholungsnutzung bedarfsgerecht zu erweitern, die Infrastruktur zeitgemäß zu modernisieren und gleichzeitig den naturräumlichen Charakter sowie die ökologische Qualität des Gebietes zu berücksichtigen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Daher wurde bewusst von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, andere Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu nutzen. Eine Umnutzung des Gebietes für andere Nutzungen als "Camping- und Freizeitanlage" sind damit ausgeschlossen.

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ist jedoch stark an die Systematik der Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Camping- und Freizeitgelände" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an dem System der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Mit Ausnahme der privaten Grünflächen und der privaten Verkehrsflächen sowie öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist hauptsächlich ein "Camping- und Freizeitgelände" als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im nördlichen Bereich entlang der Straße Am Bachtelweiher sowie abschnittsweise im Westen und Süden sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen insbesondere der

landschaftlichen Einbindung der geplanten Anlagen, der Gliederung des Plangebiets sowie als Puffer zu angrenzenden Nutzungen. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Parkplatzfläche. Zentral im Plangebiet liegt eine als "Camping- und Freizeitgelände" festgesetzte Fläche, die der wohnortnahen Erholung sowie der Entwicklung eines vielfältigen, naturnahen Freizeitangebots dient. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Süden verlaufende Verkehrsfläche des Klingener Weges.

Gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung wird im Geltungsbereich eine Fläche zur Bebauung festgesetzt, deren bauliche Nutzung sich an den Zwecken Freizeit, Erholung und Veranstaltung orientiert. Diese maßgeschneiderte Festsetzung als vorhabenbezogenes "Camping- und Freizeitgelände" bietet der Stadt Kempten (Allgäu) gegenüber einer allgemeinen Festsetzung als "Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erholung" deutlich erweiterte Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegten Nutzungen wurden in Form einer Positivaufzählung definiert, um eine klare Abgrenzung zulässiger Anlagen und Nutzungsarten sicherzustellen. Durch die vorhabenbezogene Festsetzung kann die Stadt die Art und das Ausmaß der Nutzung gezielt an die Besonderheiten des Standortes anpassen und somit eine verträgliche, landschaftsschonende Entwicklung sicherstellen. Insbesondere die Möglichkeit, konkrete Nutzungen und bauliche Anlagen verbindlich festzulegen, gewährleistet eine höhere Planungssicherheit und verhindert eine unkontrollierte oder unpassende Entwicklung. Angesichts der sensiblen Lage in der freien Landschaft rund um den Bachtelweiher erscheint diese differenzierte Festsetzung als besonders sinnvoll, da sie sowohl den Erholungszwecken als auch den Anforderungen an den Naturschutz und die Ortsverträglichkeit gerecht wird. Eine allgemeinere Festsetzung als "Sondergebiet Erholung" könnte diese gezielte Steuerung und Kontrolle nicht im gleichen Umfang gewährleisten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4. BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei enthalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige, objektbezogene Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich an den in diesem Bereich geplanten baulichen Hauptanlagen und berücksichtigen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Zufahrten zu Stellplätzen, Minigolfanlage, Ladestation, Aufenthaltsflächen, Nebenanlagen, sowie nicht vollflächig versiegelte untergeordnete (Fuß-)Wege und durch nicht vollflächig versiegelte Standplätze und Stellflächen für Zelte, Wohnmobile sowie -wägen (Caravans) zu überschreiten, ist im vorliegenden Fall erforderlich. Da die festgesetzte Grundfläche im Vergleich zur Gesamtfläche der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sehr gering ist, wäre ohne eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche die Einrichtung einer Camping- und Freizeitanlage nicht möglich. Die zulässige Grundfläche würde bereits für die zu errichtenden Gebäude und deren Nebenanlagen ausgeschöpft, zu berücksichtigen blieben jedoch noch alle erforderlichen Stand-, Stell- und Zufahrtsflächen. Auch die in der Baunutzungsverordnung (§ 19. Abs. 4 BauNVO) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Gebiet der vorliegenden Art und Größe nicht ausreichend. Insofern wird eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 ermöglicht. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine

weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungsgrenze für die Nebenanlagentypen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Ergänzend wird die zulässige Firsthöhe über die maximale Firsthöhe sowie die maximal zulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (EG) definiert. Die Festsetzung einer maximalen Höhe (Firsthöhe) von baulichen Anlagen über natürlichem Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Im Rahmen der Umsetzung von Anlagen, die im Rahmen der geplanten Nutzung notwendig sind, schafft sie zwar ein Höchstmaß an Flexibilität, schließt jedoch gleichzeitig Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen in den jeweiligen Bereichen des Plangebiets entspricht circa den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Höhen der geplanten Gebäude. Aufgrund der bestehenden Geländetopographie wurde jedoch ein Spielraum von max. 0,24 m zugelassen, um die im Rahmen der Umsetzung der baulichen Anlagen erforderlichen Geländeabtragungen bzw. -aufschüttungen in Bezug auf das natürliche Gelände zu berücksichtigen. Ein Toleranzspielraum von  $\pm 25$  cm für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist sinnvoll, da er eine flexible Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten des Geländes ermöglicht. So können kleinere Unebenheiten im Gelände oder notwendige bauliche Maßnahmen, wie etwa geringfügige Geländeabtragungen oder -aufschüttungen, problemlos ausgeglichen werden. Ein solcher Spielraum wurde daher mit maximal 25 cm zugelassen. Dadurch wird die Umsetzung der geplanten Gebäude erleichtert, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig sorgt der klar definierte Spielraum dafür, dass die Vorgaben transparent und für alle Beteiligten nachvollziehbar bleiben.
- Das Maß der Nutzung wurde so gewählt, dass das Grundstück effizient ausgenutzt werden kann. Das Maß wird zudem durch die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die maximale Firsthöhe wurde so gewählt, dass das Grundstück effizient nutzbar ist, sich die Baukörper jedoch in die Umgebung einfügen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) für das Gastronomiegebäude mit Veranstaltungsfunktion sowie für den Kiosk mit Sanitäranlage sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und orientieren sich an der konkreten Planung der baulichen Anlagen, um eine klare und verbindliche Steuerung der baulichen Nutzung sicherzustellen und die Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Sie sind so bemessen, dass sie jeweils um bis zu 1,00 m überschritten werden können, um dem Vorhabenträger ein angemessenes Maß an Flexibilität bei der Situierung der Gebäude im Gelände zu ermöglichen. Dieser Toleranzbereich dient dazu, kleine Abweichungen bei der baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, sodass dem Vorhabenträger ausreichend Spielraum beispielsweise zur Situierung der geplanten Standplätze und Stellflächen für Zelte, Wohnmobile sowie -wagen und Caravans sowie zur Umsetzung von Gemeinschaftsflächen und Zufahrten im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen entsteht.

## **Stellplätze, Garagen, Gemeinbedarf bzw. Gemeinschaftsanlagen**

Derzeit wird der außerhalb des Plangebietes gelegene, nördlich angrenzende Parkplatz von Besuchern und Mitarbeitenden genutzt. Künftig ist vorgesehen, die öffentlichen Stellplätze im südlichen Bereich des Flurstücks 1844/3 durch neu entstehende Flächen zu erweitern und zusätzlich eigene Stellplätze für Wohnmobile bereitzustellen. Innerhalb des Plangebietes ist im nördlichen Bereich zudem ein gesonderter Stellplatzbereich ausschließlich für Mitarbeitende vorgesehen.

## **Verkehrsflächen**

Die Ein- und Ausfahrt zu den südlich gelegenen Stellplätzen erfolgt über den Klingener Weg. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg wird im nördlichen Abschnitt gepflastert, während der südliche Abschnitt bis auf Höhe der neu entstehenden Sanitäranlagen asphaltiert wird. Die unterschiedliche Ausführung dient funktionalen Anforderungen: Die Pflasterung im nördlichen Bereich trägt zur gestalterischen Aufwertung und Verkehrsberuhigung bei. Die Asphaltierung im südlichen Abschnitt hingegen ist notwendig, um eine belastbare und dauerhaft befahrbare Zufahrt für den wirtschaftlichen Betrieb und die Wartung des Kiosks sowie der Sanitäranlagen sicherzustellen.

Bei der Nord-Süd-Verbindung handelt es sich um eine private Erschließungsstraße, die auch öffentlich genutzt werden soll. Die privaten Straßen innerhalb des Plangebiets dienen der Erschließung der vorgesehenen Stellplätze und gewährleisten deren verkehrliche Anbindung.

Im Einmündungsbereich in die Klingener Straße ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Zufahrtsbereiche zum Plangebiet erfolgen im Nordwesten und Nordosten über die Straße Am Bachtelweiher sowie im Süden über die Klingener Straße.

## **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen**

### Wasserversorgung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt keine Wasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete der öffentlichen Wasserversorgung. Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

### Stromversorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Stromversorgung in Kempten angeschlossen. Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer neuen Trafostation vorgesehen. Die Stromleitungen werden überwiegend unterirdisch geführt, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren und eine zuverlässige Energieversorgung der baulichen Anlagen sicherzustellen. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen (KKU).

## **Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

### Abfall- und Abwasserbeseitigung

Aufgrund des Ausbaus der Freizeitanlage und der Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes erhöht sich die anfallende Abwassermenge.

### Behandlung von Niederschlagswasser, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Aufgrund der sensiblen Lage in der Nähe des Bachtelweiher ist eine naturnahe und kontrollierte Behandlung des Niederschlagswassers notwendig, um Gewässer und Boden zu schützen. Anfallendes Oberflächenwasser wird gezielt über die Längs- und Querneigung der Oberfläche abgeleitet und in den Entwässerungsmulden gesammelt. Die Reinigung des Oberflächenwassers erfolgt dabei über die bewachsene und begrünte Oberbodenschicht in den Entwässerungsmulden, wodurch eine natürliche Vorreinigung sichergestellt wird.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über Ableitungskanäle gesammelt, abgeleitet und im Rückhaltebereich gesammelt. Hierdurch wird eine kontrollierte Rückhaltung und weitere Nutzung des Regenwassers ermöglicht. Insbesondere wird das Regenwasser über herzustellende Bachläufe im Bereich des Abenteuer-Minigolfplatzes abgeleitet und wiederverwendet. Die Rückhalteanlage dient der Sammlung, weiteren Aufbereitung und Rückführung des Wassers in den Kreislauf (Rückhalteteich und dazugehörige Bachläufe) mittels Pumpanlagen. Der Überlauf erfolgt dabei über bestehende, private Rohrleitungen bzw. Entwässerungsgräben in den Bachtelweiher, wodurch eine geordnete Ableitung sichergestellt ist.

In der betriebsfreien Zeit bzw. in den Wintermonaten erfolgt die Vorbehandlung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone in den Sickermulden. Das gereinigte Oberflächenwasser wird anschließend im Rückhalteteich gesammelt und gedrosselt abgeleitet, um eine Überlastung der Vorflut zu vermeiden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an den bereits bestehenden öffentlichen Kanal, wodurch eine fachgerechte Ableitung des Schmutzwassers gewährleistet ist.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird über Fallleitungen und Dachrinnen gesammelt und in den Regenwasserkanal abgeleitet. Das Regenwasser der Dachfläche des Kiosks wird dem Rückhalteteich zugeführt, während das Regenwasser der Dachfläche des Gastronomiegebäudes in den Bachtelweiher eingeleitet wird. Sämtliche Schmutz- und Regenwasserkanäle auf dem Grundstück werden entsprechend der hydraulischen Erfordernisse bemessen.

Zum Schutz der Umwelt und zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Regenwasser sind für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen), Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese nicht dauerhaft mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Diese Maßnahmen gewährleisten eine nachhaltige, umweltverträgliche und den örtlichen Anforderungen entsprechende Entwässerung und Regenwassernutzung im Plangebiet.

## **Private Grünflächen**

Durch die festgesetzten privaten Grünflächen sollen die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen aufgegriffen und weitestgehend erhalten werden. Auf diese Weise soll das Plangebiet auch künftig von Grünstrukturen durchsetzt und die visuellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden. Die Grünflächen dienen in Kombination mit anderen grünordnerischen Festsetzung auch dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände.

## **Eingriffs- und Ausgleichsfläche**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird noch erstellt und darauf basierend geeignete Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Nutzungen vorgesehen, von denen Gewerbelärmimmissionen nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen einwirken können. Hierzu zählen die Wohnmobilstellplätze mit Zeltwiese im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes, der Besucherparkplatz im Südosten, das Abenteuer-Golf-Gelände mit zugehörigem Kiosk sowie durch das im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen Hauptgebäude mit Veranstaltungsraum.

Der maßgebliche Einwirkort befindet sich nordwestlich des geplanten Vorhabens auf der Fl.-Nr. 1844. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Sondergebiet "Erholungsanlage Bachtelweiher" dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass dem Einwirkort der Schutzanspruch eines Kern-, Dorf- oder Mischgebietes aufweist. Weitere Einwirkorte befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Vorhabens.

Der geplante Wohnmobilstellplatz mit 40 Stellplätzen und die vorgesehene Zeltwiese liegen in einem Abstand von ca. 77 m bzw. 57 m zum Einwirkort. Der geplante Besucherparkplatz mit 31 Stellplätzen befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m. Die Zufahrt erfolgt jeweils von Süden über den Klingener Weg. Aufgrund der genannten Abstände zum Einwirkort sowie zur südlichen Zufahrt wird hinsichtlich dieser Nutzungen von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Gleiches gilt für das Abenteuer-Golf-Gelände mit Kiosk. Der minimale Abstand der Golfanlage zum Einwirkort beträgt ca. 57 m, der des Kiosks ca. 118 m, sodass auch hier von keinen relevanten Immissionseinwirkungen auszugehen ist.

Das nördliche Hauptgebäude soll unter anderem über einen Veranstaltungsraum für bis zu 199 Personen sowie eine Küche verfügen. Letztere ist vor allem für die Zubereitung von Speisen für ein Catering an externen Veranstaltungsorten vorgesehen. Der Veranstaltungsraum soll beispielsweise für Tagungen oder Hochzeitsfeiern genutzt werden. Letztere sollen wenn möglich auch über 22:00 Uhr hinaus andauern. Vorgesehen ist daher eine Lüftungsanlage, die ein geschlossen halten der Fenster und Türen ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Hindernisse gegen die Errichtung des Veranstaltungsraums bestehen. Ob der geplante Umfang der Veranstaltungen, insbesondere die geplanten Nutzungszeiten, tatsächlich umsetzbar ist, ist gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Detail zu prüfen. Sollten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden können, können organisatorische Maßnahmen, wie etwa eine zeitliche Beschränkung der Veranstaltungen auf den Tagzeitraum oder Auflagen hinsichtlich der musikalischen Beschallung, Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte darstellen.

Auf die geplanten Nutzungen, insbesondere die Wohnmobilstellplätze und die Zeltwiese, wirken die Sportlärmimmissionen der beiden westlich gelegenen Fußballplätze ein. Dabei handelt es sich um einen Hauptplatz mit einer Mindestentfernung von ca. 95 m zur Zeltwiese sowie um einen Trainingsplatz mit einer Mindestentfernung von ca. 30 m zur Zeltwiese. Gemäß den Hinweisen zu Abständen zwischen Sport- und Wohnnutzungen der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg sind diese Abstände gerade ausreichend, um einen Trainingsbetrieb auf dem Trainingsplatz und einen Spielbetrieb auf dem Hauptplatz im üblichen Umfang durchzuführen und gleichzeitig die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Bereich der Zeltwiese für ein Mischgebiet einzuhalten.

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Nutzungen vorgesehen, von denen Gewerbelärmimmissionen nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen einwirken können. Hierzu zählen die Wohnmobilstellplätze mit Zeltwiese im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes, der Besucherparkplatz im Südosten, das Abenteuer-Golf-Gelände mit zugehörigem Kiosk sowie durch das im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen Hauptgebäude mit Veranstaltungsraum.

Der maßgebliche Einwirkort befindet sich nordwestlich des geplanten Vorhabens auf der Fl.-Nr. 1844. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Sondergebiet "Erholungsanlage Bachtelweiher" dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass dem Einwirkort der Schutzanspruch eines Kern-, Dorf- oder Mischgebietes aufweist. Weitere Einwirkorte befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Vorhabens.

Der geplante Wohnmobilstellplatz mit 40 Stellplätzen und die vorgesehene Zeltwiese liegen in einem Abstand von ca. 77 m bzw. 57 m zum Einwirkort. Der geplante Besucherparkplatz mit 31 Stellplätzen befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m. Die Zufahrt erfolgt jeweils von Süden über den Klingener Weg. Aufgrund der genannten Abstände zum Einwirkort sowie zur südlichen Zufahrt wird hinsichtlich dieser Nutzungen von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Gleiches gilt für das Abenteuer-Golf-Gelände mit Kiosk. Der minimale Abstand der Golfanlage zum Einwirkort beträgt ca. 57 m, der des Kiosks ca. 118 m, sodass auch hier von keinen relevanten Immissionseinwirkungen auszugehen ist.

Das nördliche Hauptgebäude soll unter anderem über einen Veranstaltungsraum für bis zu 199 Personen sowie eine Küche verfügen. Letztere ist vor allem für die Zubereitung von Speisen für ein Catering an externen Veranstaltungsorten vorgesehen. Der Veranstaltungsraum soll beispielsweise für Tagungen oder Hochzeitsfeiern genutzt werden. Letztere sollen wenn möglich auch über 22:00 Uhr hinaus andauern. Vorgesehen ist daher eine Lüftungsanlage, die ein geschlossen halten der Fenster und Türen ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Hindernisse gegen die Errichtung des Veranstaltungsraums bestehen. Ob der geplante Umfang der Veranstaltungen, insbesondere die geplanten Nutzungszeiten, tatsächlich umsetzbar ist, ist gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Detail zu prüfen. Sollten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden können, können organisatorische Maßnahmen, wie etwa eine zeitliche Beschränkung der Veranstaltungen auf den Tagzeitraum oder Auflagen hinsichtlich der musikalischen Beschallung, Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte darstellen.

Auf die geplanten Nutzungen, insbesondere die Wohnmobilstellplätze und die Zeltwiese, wirken die Sportlärmimmissionen der beiden westlich gelegenen Fußballplätze ein. Dabei handelt es sich um einen Hauptplatz mit einer Mindestentfernung von ca. 95 m zur Zeltwiese sowie um einen Trainingsplatz mit einer Mindestentfernung von ca. 30 m zur Zeltwiese. Gemäß den Hinweisen zu Abständen zwischen Sport- und Wohnnutzungen der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg sind diese Abstände gerade ausreichend, um einen Trainingsbetrieb auf dem Trainingsplatz und einen Spielbetrieb auf dem Hauptplatz im üblichen Umfang durchzuführen und gleichzeitig die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Bereich der Zeltwiese für ein Mischgebiet einzuhalten.

## **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Das Absetzen der Stützkonstruktion um 75 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende

"tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.

Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

### **Höhenlage baulicher Anlagen**

Das Gastronomie- und Veranstaltungsgebäude befindet sich auf einer Höhe von 713,5 m über NHN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 726 m über NHN. Der Kiosk mit angrenzender Sanitäranlage liegt auf einer Höhe von 719,44 m über NHN. Die maximal zulässige Höhe dieses Gebäudes beträgt 728 m über NHN.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dächer

Als Dachform wurde für das Hauptgebäude ein Satteldach festgesetzt. Diese Dachform ist identisch zur angrenzenden Bestandsbebauung und fügt sich gut in das landschaftliche Bild ein.

### Solaranlagen

Mit der Festsetzung zu Solaranlagen wird ein bewusst großer Gestaltungsspielraum geschaffen, um ein möglichst breites Spektrum an Einsatzmöglichkeiten zu bieten. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist es dennoch erforderlich, in einem Bebauungsplan gewisse Regelungen zur Gestaltung der Anlagen zu treffen, um die gestalterischen Ansprüche an die Solaranlagen auf den jeweiligen Fassaden und Dachlandschaften zu sichern. Ziel ist es, die Solaranlage möglichst gut in das Dach bzw. die Fassade zu integrieren und trotzdem größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

In Bezugnahme auf bereits bestehende Dach- und Fassadenelemente ist deshalb eine regelmäßige Verteilung der Module einzuhalten. Solaranlagen sind zudem nur zulässig, wenn diese parallel zu den Dach- oder Fassadenkanten und -elementen ausgerichtet werden. Verhindert werden sollen hier Module, die diagonal bzw. schräg zur Laufrichtung von z. B. Dachziegeln, Wandverschalungen und Fensteröffnungen verlaufen.

Darüber hinaus müssen Solaranlagen parallel zur jeweiligen Dachneigung bzw. Fassade positioniert werden, d.h. denselben Neigungswinkel des Daches haben bzw. bei Fassaden senkrecht verlaufen. Aus gestalterischen Gründen müssen Solaranlagen mit den Dach- bzw. Fassadenkanten abschließen und dürfen diese nicht überragen.

Bei Flachdächern wird eine Maximalhöhe der Module und auf Hauptgebäuden ein Mindestabstand zur Außenkante Attika festgesetzt. Hierdurch soll eine übermäßige Anlagenhöhe verhindert und die Sichtbarkeit der Anlage begrenzt werden. Gleichzeitig werden die Einschränkungen für Gründächer auf ein Minimum reduziert. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen werden aufgrund der geringen Dachfläche kein Mindestabstand festgesetzt.

### Werbeanlagen

Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Dies wird dadurch erreicht, indem Vorgaben für Werbeanlagen an der Gebäudefassade getroffen werden. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Die gestalterischen Auswirkungen freistehender Werbeanlagen werden aufgrund der vorgenommenen Einschränkungen der Größe der Anlagen und der Anzahl auf Grund einer Gesamtsumme an Flächen aller Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben

## **Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Mit der Einführung des Gesetzes zur "Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden" (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung wird in einer noch zu erstellenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der rechnerische Ausgleichsbedarf wird infolgedessen durch geeignete Ausgleichsflächen und -maßnahmen erbracht.

### **Kosten und Finanzierbarkeit der Maßnahme**

Die Abschätzung von Kosten und Finanzierbarkeit der Maßnahmen wird noch nachgereicht.

## **Kenndaten der Planung**

|                                                                |                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich                                                | 19.954 m <sup>2</sup> |
| Camping- und Freizeitgelände                                   | 9.775 m <sup>2</sup>  |
| öffentliche Verkehrsfläche                                     | 2.522 m <sup>2</sup>  |
| davon öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz | 653 m <sup>2</sup>    |
| private Verkehrsfläche                                         | 1.732 m <sup>2</sup>  |
| private Grünfläche                                             | 5.925 m <sup>2</sup>  |

## **Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird noch erstellt.

## **Anlagen**

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht in der Fassung vom 20.06.2025

**Stadt Kempten****Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freizeitanlage Bachtelweiher"**

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Datum: 20.06.2025

**Artenschutzrechtlicher Kurzbericht****1. Allgemeines**

- 1.1 Die Stadt Kempten (Allgäu) beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeitanlage Bachtelweiher“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes, die Erneuerung und Erweiterung einer bestehenden Minigolfanlage sowie eines Kiosks mit angeschlossener Gastronomie zu schaffen. Das Vorhaben dient der städtebaulichen Weiterentwicklung und funktionalen Aufwertung einer bestehenden Freizeitanlage am Bachtelweiher im Sinne einer zeitgemäßen, ökologisch verträglichen Naherholung. Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Kempten, in dem die Fläche bereits als Sondergebiet für Erholung dargestellt ist.
- 1.2 Zur frühzeitigen Ermittlung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine Relevanzbegehung durchgeführt.
- 1.3 Hierzu wurde die Sieber Consult GmbH, Lindau (B) beauftragt.

**2. Vorhabengebiet, örtliche Gegebenheiten**

- 2.1 Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Kempten (Allgäu) am Bachtelweiher, südlich der Bahntrasse, westlich der Autobahn A 7 und östlich angrenzend an eine Sportanlage. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,82 ha und liegt größtenteils auf den Flurstücken 1844/2 und 1844/3 sowie in Teilbereichen auf Flurstück 1842.
- 2.2 Der Bereich ist geprägt durch eine bestehende Minigolfanlage mit zugehörigem gastronomischem Betrieb sowie angrenzende Grünflächen. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem ein größeres Bestandsgebäude, das derzeit als Restaurant und Veranstaltungsort genutzt wird. Dieses soll im Zuge des Vorhabens erneuert und funktional als Eventlocation weiterentwickelt werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den südlich angrenzenden Klingener Weg, der eine direkte Zufahrt zur bestehenden Freizeitanlage bietet. Die Straße „Am Bachtelweiher“ befindet sich nördlich bzw. Nordöstlich des Gebiets



und ist nicht Teil der verkehrlichen Haupteinschließung. Nordöstlich grenzt der namensgebende Bachtelweiher an das Gebiet an.

- 2.3 Der im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Bachtelweiher ist als kartiertes Biotop „Schwimmbblattvegetation im Bachtelweiher“ (Nr.: KE-1828-003) gemäß Art. 13d Abs. 1 BayNatSchG erfasst. Es handelt sich um eine strukturreiche Stillgewässerfläche mit ausgedehnten Beständen an Schwimmbblattvegetation und naturnahen Uferbereichen. Unmittelbar angrenzend befinden sich zudem die Biotopteilflächen „Eschen am Bachtelweiher“ (Nr.: KE-1828-001) sowie „Hochstaudenflur und Schilfgürtel am Bachtelweiher“ (Nr.: KE-1838-002). Die Bereiche umfassen charakteristische Ufergehölzbestände und extensive Feuchtstaudenfluren, die ebenfalls unter Biotopschutz nach Art. 13d BayNatSchG stehen. Diese sensiblen Biotopstrukturen liegen außerhalb der überplanten Flächen und werden durch das Vorhaben nicht überprägt. Eine direkte Inanspruchnahme dieser Schutzgüter ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der genannten sowie weiterer im Umfeld gelegener Biotope durch das geplante Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.
- 2.4 Eine besondere Bedeutung kommt der naturnahen Lage am Weiher zu. Die angrenzenden Strukturen wie Gehölzsäume, extensiv gepflegte Wiesen sowie die bestehenden Biotope am nördlichen und östlichen Randbereich bieten wertvolle Strukturen für Arten des Offenlands sowie Gehölzbewohner. Eine direkte Überplanung dieser sensiblen Bereiche erfolgt jedoch nicht.

### **3. Bestandsinformationen**

#### **3.1 Amphibienwanderung**

Seitens des BUND Naturschutz wird im Untersuchungsgebiet jährlich eine Amphibienwanderung begleitet. Dabei handelt es sich in erster Linie um Maßnahmen zur Sicherung und Beobachtung der Wanderbewegungen von häufigen Arten wie der Erdkröte (*Bufo bufo*) und verschiedenen Wasserfroscharten (*Pelophylax sp.*). Streng geschützte Amphibienarten im Sinne der FFH-Richtlinie wurden bislang im Rahmen dieser Maßnahmen nicht nachgewiesen. Die Wanderung erfolgt typischerweise im Frühjahr und wird durch den Einsatz mobiler Amphibienzäune und ehrenamtliche Helferinnen und Helfer unterstützt.

### **4. Untersuchungsumfang**

Zur Einschätzung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte wurde am 28.05.2025 eine orientierende Relevanzbegehung des Plangebiets durchgeführt. Die Begehung fand morgens unter günstigen Witterungsbedingungen statt, um insbesondere Hinweise auf Brutaktivitäten von Vogelarten zu erfassen. Die Untersuchung erfolgte zunächst gemeinsam mit der

Vorhabenträgerin, anschließend wurde das Gebiet eigenständig begangen. Dabei wurden sämtliche Gehölze, Wiesen- und Rasenflächen, strukturreiche Bereiche sowie die vorhandene Bebauung einschließlich der Fassaden, Dächer und potenzieller Spaltenquartiere visuell auf Nutzung durch planungsrelevante Arten geprüft. Besonderes Augenmerk wurde auf Hinweise wie Kotsuren, Nester, Höhlungen, Fraßspuren oder direkte Beobachtungen gelegt. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden ebenfalls in die Begutachtung mitbezogen.

## 5. Ergebnisse der Untersuchung

### 5.1 Vögel

Im Rahmen der Begehung am 28.05.2025 konnten innerhalb des Plangebiets und im unmittelbaren Umfeld zahlreiche Vogelarten festgestellt werden, darunter auch mehrere streng oder besonders geschützte Arten. Der überwiegende Teil der Gehölze weist eine hohe Strukturvielfalt auf und bietet geeignete Bruthabitate sowohl für Zweig- als auch Höhlenbrüter.

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten Brutaktivitäten des Gelbspötters (*Hippobolais icterina*) im südöstlichen Bereich des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des geplanten Kiosks festgestellt werden. Zahlreiche weitere Arten wie Amsel, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Sommergoldhähnchen, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise sowie Buntspecht wurden als Brutvögel festgestellt oder können anhand des Habitatangebots mit hoher Wahrscheinlichkeit als regelmäßig brütend eingestuft werden. Die Baum- und Strauchstrukturen bieten gute Lebensraumbedingungen für diese Arten.

Am Gebäude eines ehemaligen Tierstalls (Hühner-/Hasenstall), das im Zuge des Vorhabens vollständig rückgebaut werden soll, wurden aktuell belegte Brutplätze des Haussperlings (*Passer domesticus*) festgestellt. Darüber hinaus brütet in einer Nische unter dem Dachvorsprung, direkt auf einem Wandstrahler, mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Bachstelze (*Motacilla alba*). Beide Arten nutzen die anthropogenen Strukturen regelmäßig und erfolgreich als Brutstandort. Die Brutplätze sind in der Planung zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Rückbau in Form von Bauzeitenregelungen und Ersatzkästen. Im Offenland sowie im Bereich des angrenzenden Gewässers und Röhrichts wurden Rauchschwalbe, Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger, Stieglitz, Kuckuck, Buchfink und Mäusebussard als Nahrungsgäste bzw. potenzielle Reviernutzer nachgewiesen. Hinweise auf aktuell genutzte Großvogelhorste wurden nicht gefunden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Gebiet eine hohe Bedeutung für die Brutvogelfauna aufweist. Besonders zu beachten ist der Fall des Gelbspötters

im geplanten Eingriffsbereich. Im Zuge der weiteren Planung sind entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu beachten.

## 5.2 Baumhöhlen:

Im Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere ältere Bäume mit potenziell höhlen- oder spaltenbildenden Strukturen. Diese bieten geeignete Brut- und Lebensstätten für höhlenbrütende Vogelarten. Die Anwesenheit von Arten wie Kleiber (*Sitta europaea*) und Kohlmeise (*Parus major*) bestätigt die ökologische Nutzung entsprechender Strukturen im Gebiet. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die meisten Bäume, insbesondere die strukturreichen Altbäume, erhalten bleiben. Lediglich einzelne Birken im Bereich der bestehenden Minigolfanlage könnten entfallen, da diese durch Blatt- und Pollenabwurf zu erhöhtem Pflegeaufwand führen. Die endgültige Entscheidung über eine Fällung erfolgt im Zuge der Umsetzung in Abstimmung mit den funktionalen Anforderungen der Anlage. Zum Ausgleich potenziell entfallender höhlenartiger Strukturen müssen geeignete Nistkästen für höhlenbewohnende Vogelarten im nahen Umfeld (z.B. Bestandsbäume) angebracht werden. Dadurch kann ein dauerhafter Verlust potenzieller Fortpflanzungsstätten wirksam vermieden werden. Bei Erhalt der verbleibenden Altbäume ist eine Beeinträchtigung höhlenbewohnender Arten nicht zu erwarten.

## 5.3 Fledermäuse:

Im Rahmen der Relevanzbegehung wurden sämtliche Bestandsgebäude hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere überprüft. An den untersuchten Gebäuden konnten keine Hinweise auf aktuelle Fledermausnutzung festgestellt werden (z. B. Kotsuren, Hangverfärbungen, Frassreste oder Einflugspuren).

Das Gastronomiegebäude sowie die ehemaligen Tierstallungen weisen zwar vereinzelt spaltenartige Strukturen auf, die grundsätzlich als potenzielle Quartierstrukturen für spaltenbewohnende Arten in Betracht kommen könnten. Ein Zugang zu geeigneten Innenräumen wie Dachböden ist jedoch im Fall des Gastronomiegebäudes baulich nicht gegeben. Zudem ist aufgrund der intensiven menschlichen Nutzung ein dauerhaftes Quartier dort als unwahrscheinlich einzuschätzen. Die Stallgebäude sind teilweise offen oder vergittert und bieten ebenfalls nur eingeschränktes Quartierpotenzial.

Zur Minimierung eines Restrisikos ist bei einem geplanten Rückbau sicherzustellen, dass dieser außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) erfolgt (siehe Maßnahmen).

Das Umfeld des Bachtelweiher sowie die angrenzenden Gehölzstrukturen – einschließlich jener im südlichen Eingriffsbereich – bieten geeignete Jagdhabitate für verschiedene Fledermausarten. Aufgrund des strukturreichen Landschaftsraums, der auch nach Umsetzung erhalten bleibt, ist davon

auszugehen, dass die Flächen auch zukünftig zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Ein Vorkommen baumbewohnender Arten in Höhlenstrukturen einzelner Altbäume kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Tiefe der erkennbaren Höhlungen ist jedoch nicht von der Nutzung als Winterquartier auszugehen. Zur funktionalen Kompensation potenziell entfallender Quartierangebote wird empfohlen, Fledermaus-Ersatzquartiere (z. B. Spalten- und Kastentypen) im Umfeld anzubringen. Zudem wird im Rahmen des Beleuchtungskonzepts auf eine fledermaus- und insektenfreundliche Ausgestaltung (z. B. warmweißes Licht, reduzierte Lichtintensität, Abschirmung) geachtet. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit Fledermäusen ist unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen nicht abzuleiten.

#### 5.4 Relevante Strukturen Reptilien:

Im Rahmen der Begehung konnten keine Reptilien im Plangebiet festgestellt werden. Der überwiegende Teil der Flächen weist eine geschlossene, stark verbuschte Vegetationsstruktur auf, wodurch die für typische heimische Reptilienarten (z. B. Zauneidechse) bevorzugten offenen, gut besonnten Habitate mit lockerem Bewuchs weitgehend fehlen. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets befinden sich einzelne Baumstümpfe und Strauchgruppen, die isoliert betrachtet potenziell als Versteck- oder Sonnenplätze geeignet erscheinen. Aufgrund des dichten Aufwuchses, der geringen Strukturvielfalt sowie fehlender Übergangsbereiche zu Offenland kann jedoch von einer nur sehr eingeschränkten Eignung als Reptilienlebensraum ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen oder Habitatnutzung durch planungsrelevante Reptilienarten konnten nicht festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung von Reptilienarten ist bei der derzeitigen Habitatstruktur und unter Berücksichtigung der geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

#### 5.5 Amphibien:

Im weiteren Umfeld des Plangebiets finden alljährlich Amphibienwanderungen zu Laichgewässern statt. Die Querung der Straße „Klingener Weg“ stellt dabei eine bekannte Wanderbarriere dar, an der regelmäßig Amphibienschutzmaßnahmen (Schutzzäune, Umsetzungsaktionen) vom örtlichen BUND Naturschutz durchgeführt werden.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine potenziellen Fortpflanzungsgewässer oder Laichhabitate. Auch temporäre Wasserstellen oder geeignete Vernetzungsstrukturen konnten im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden. Der angrenzende Bachtelweiher liegt außerhalb des direkten Eingriffsbereichs und wird nicht überplant. Der saisonale Betrieb von Wohnmobilen erfolgt typischerweise ab dem Frühjahr, während die Hauptwanderzeit der Amphibien – je nach Witterung – in die Monate Februar bis März fällt. Aufgrund dieser

zeitlichen Entkopplung ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben zu einer signifikanten Zunahme an Überfahrungsrisiken beiträgt.

Rechtlich besteht hinsichtlich der vorhandenen Straße keine unmittelbare Verpflichtung zur Umsetzung weitergehender Maßnahmen nach § 44 BNatSchG, da keine neuen Barrieren geschaffen oder Laichhabitate beeinträchtigt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann es jedoch sinnvoll sein, das Vorhaben zu nutzen, um im Rahmen freiwilliger Maßnahmen einen Beitrag zur lokalen Verbesserung des Amphibienschutzes zu leisten.

#### 5.6 Weitere Artengruppen:

Ein Vorkommen weiterer streng oder besonders geschützter Arten (z. B. Insekten, Kleinsäuger) konnte im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden und ist auf Grundlage der Habitatstruktur nicht zu erwarten. Im Eingriffsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer, sodass eine Nutzung durch libellenartige Arten als Fortpflanzungshabitat ausgeschlossen werden kann. Der angrenzende Bachtelweiher liegt außerhalb der Eingriffsfläche und bleibt unberührt. Das Gelände wird teilweise von Traubenkirschen gesäumt, an denen Gespinstmotten (*Yponomeutidae*) in großer Anzahl auftraten. Hierbei handelt es sich um häufige Arten ohne artenschutzrechtliche Relevanz. Weitere Hinweise auf relevante Tag- oder Nachtfalterarten, etwa auf das Vorkommen typischer Indikatorpflanzen streng geschützter Arten, konnten nicht festgestellt werden. Auch ein Vorkommen von Haselmaus, Biber oder weiteren relevanten Säugetierarten ist aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht anzunehmen. Insgesamt sind bei den übrigen Artengruppen keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen gegeben, die einer Bewertung oder Maßnahme bedürften.

## 6. Bewertung und Prognose des Konfliktpotenzials

### 6.1 Prognose des Tötungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs.5 S.1, 5 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen, die als Brutplatz insbesondere für ubiquitäre freibrütende Vogelarten wie Amsel, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke geeignet sind. Diese Gehölze sollen nach aktuellem Planungsstand weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich einzelne Birken im Bereich der bestehenden Minigolfanlage könnten aus funktionalen Gründen entnommen werden. Zusätzlich sind aktuell besetzte Brutplätze an einem Stallgebäude (Haussperling, Bachstelze) sowie ein Revier eines Gelbspötters im Bereich des geplanten Kiosks vorhanden. Letzterer nutzt dichte Strauchvegetation zur Brut.

Ein direkter Eingriff in belegte Brutplätze könnte – bei unsachgemäßer Umsetzung – zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot führen. Durch Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Rückbau und Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, vorherige Kontrolle der betroffenen Bereiche auf Brutaktivitäten) kann ein Eintreten des Verbotstatbestandes sicher ausgeschlossen werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist bei Umsetzung des Vorhabens nicht von einem Verstoß gegen das Tötungsverbot im Sinne des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG auszugehen.

#### **6.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs.1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Innerhalb des Plangebiets wurden Brutaktivitäten streng geschützter Arten festgestellt, darunter ein Gelbspötter (*Hippolais icterina*) im Bereich des geplanten Kiosks. Auch Fledermäuse könnten potenziell Gehölze am Randbereich oder Gebäude (als Spaltenbewohner) als Tagesquartier nutzen, wobei keine konkreten Nachweise oder Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung im Rahmen der Begehung festgestellt wurden. Weitere streng geschützte Arten wurden nicht beobachtet. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen kann es temporär zu erhöhten Störreizen durch Lärm, Bewegung und Licht kommen. Diese Effekte sind zeitlich begrenzt auf die Bauphase und finden in einem Gebiet statt, das bereits heute stark durch Freizeitnutzung geprägt ist. Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten, da keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten mit hoher Empfindlichkeit betroffen sind. Für das Brutrevier des Gelbspötters ist bei zeitgerechter Durchführung der Bauarbeiten vor Beginn der Hauptbrutzeit oder nach deren Abschluss davon auszugehen, dass keine signifikante Verschlechterung des Erhaltungszustands eintritt. Auch im Hinblick auf mögliche Einzeltiere von Fledermäusen ist bei Einhaltung eines fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzepts sowie einer bauzeitlichen Rücksichtnahme nicht mit relevanten Auswirkungen auf lokale Populationen zu rechnen. Ersatzquartiere (z. B. Fledermauskästen) können zusätzlich zur Absicherung beitragen.

Aus artenschutzfachlicher Sicht kann das Eintreten des Störungsverbotes ausgeschlossen werden, da keine erhebliche Beeinträchtigung streng geschützter Arten oder ihrer lokalen Populationen zu erwarten ist.

#### **6.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs.1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einzelne Gebäude und Gehölze, die potenziell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten genutzt werden könnten. Dazu zählen belegte Brutplätze von Haussperling und Bachstelze an einem ehemaligen Stallgebäude sowie einzelne höhlenreiche Bäume, die Hinweise auf eine Nutzung durch

höhlenbrütende Vogelarten liefern. Diese Strukturen sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die meisten Bäume erhalten bleiben; einzelne Birken könnten entfallen. Die Stallgebäude sind von einem Rückbau betroffen.

Ein Schädigungstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nur ein, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zerstört oder unbrauchbar gemacht werden und diese nicht mehr funktionsgleich ersetzt werden. Bei den vorgesehenen Maßnahmen kann dies durch Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, insbesondere durch:

- Rückbauarbeiten außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit
- vorherige Kontrolle auf belegte Nester oder Quartiere
- Ausgleich durch Anbringung von Ersatznistkästen

Für Fledermausquartiere liegen keine Nachweise vor; die potenziellen Strukturen bieten zudem keine Eignung als Winterquartier. Bei vorsorglichem Vorgehen und proaktivem Quartierersatz kann das Risiko eines Eingriffs in geschützte Fortpflanzungsstätten auch hier ausgeschlossen werden.

Im Bereich des geplanten Kiosks wurde ein Revier des Gelbspötters (*Hippolais icterina*) mit Nestaktivität nachgewiesen. Bei Umsetzung der aktuellen Planung kommt es zur Entfernung des genutzten Gehölzstreifens, sodass ein Eingriff in eine Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vorliegen würde. Zur Vermeidung des Schädigungsverbotstatbestandes ist eine CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality) erforderlich. Diese wird durch eine geplante Gehölzstruktur entlang des Klingener Wegs in Form eines dornreichen, artenreichen Gehölzstreifens mit geeigneten Arten (Schlehe, Heckenrose, Holunder, Liguster, Flieder, Faulbaum etc.) realisiert bzw. ergänzt. Die Maßnahme soll standortnah, bevorzugt südlich bzw. östlich der betroffenen Fläche auf dem Grundstück der Vorhabenträger erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass die Pflanzung in lückiger, mehrschichtiger Struktur mit Einzelbäumen (z. B. Vogelkirsche, Weide, Ahorn) erfolgt und langfristig pflegeextensiv entwickelt wird. Partielles Auf-den-Stock-Setzen einzelner Abschnitte in ca. 10-jährigem Rhythmus unterstützt die Habitateignung. Bei rechtzeitiger Umsetzung vor Eingriffseintritt ist der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte sichergestellt. Das Eintreten eines Schädigungsverbots kann damit ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht von einem Eintreten des Schädigungsverbots im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen.

## **7. Maßnahmen**

#### 7.1 Gehölz- und Gebäudeeingriffe – zeitliche Steuerung:

- Die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden (v. a. Stallgebäude und Gastronomie) dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen.
- Sollten einzelne Abrissmaßnahmen aus technischen oder organisatorischen Gründen nicht im Winterhalbjahr erfolgen können, sind die betroffenen Strukturen vorab durch eine fachkundige Person auf belegte Brutstätten oder Fledermausquartiere zu kontrollieren.
- Bereits vorhandene oder durch das Vorhaben entfallende Nistkästen sind im Herbst/Winter ordnungsgemäß zu entnehmen und an geeigneter Stelle wieder anzubringen.

#### 7.2 Zur funktionalen Kompensation entfallender Brut- und Quartierstrukturen im Zuge des Vorhabens wird die gezielte Installation von Nisthilfen für höhlenbewohnende Vogelarten sowie für spalten- und höhlenbewohnende Fledermäuse empfohlen. Die Maßnahme trägt dazu bei, potenzielle Lebensstätten zu ersetzen und die ökologische Qualität des Gebiets langfristig zu erhalten.

- 2-3x Schwegler 1SP für Haussperlinge (Kolonienistkasten), Installation an Gebäuden, Pfosten
- 2-3x Schwegler 2H (Halbhöhle) für Bachstelze, Installation an Gebäuden
- 4-6x Schwegler 1B für Meisenarten (Kohl-, Blau-, evtl. Kleiber), mit unterschiedlichen Einfluglochgrößen (26-32 mm), Installation an Bäumen

#### 7.3 Neben klassischen Nistkästen in Bäumen oder an Nebengebäuden können bei Neubauten zusätzlich/alternativ integrative Nistmöglichkeiten eingeplant werden:

Für Einbau in den Neubau (Fassade/Dämmung):

- 2x Schwegler Niststein Typ 25 für Haussperling (wetterfest in Mauerwerk integrierbar)
- 2x Schwegler Einbaunistkasten 1B für Meisen oder Kleiber
- optional: 1-2x Schwegler Nistkasten Nr. 17B für Mauersegler (unter Traufe)

#### 7.4 Fledermauskästen:

Für Anbringung an Bäumen oder Gebäuden:

- 4x Schwegler 2FF Universal-Fledermauskasten (für spaltenbewohnende Arten wie Zwerg- oder Bartfledermaus)

Zusätzlich für strukturreiche Bäume:

- 1x Schwegler Fledermaushöhle 2FN (klassische Rundhöhle, auch als Ausweichquartier geeignet)

Für Einbau in den Neubau (Fassade/Mauerwerk):

- 1–2x Schwegler Einbau-Fledermauskasten 1FE (zur Integration in Gebäudefassaden, ideal unter der Traufe)

- 7.5 Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

Die Ersatzquartiere sollten im räumlichen Umfeld in einem Radius von ca. 300 m installiert werden.

Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten.

Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

- 7.6 Um baubedingte Beeinträchtigungen während der Wanderungszeit von Amphibien zu vermeiden, sollen Bauarbeiten möglichst außerhalb der Monate Mitte Februar bis April stattfinden. In dieser Zeit kommt es im Umfeld regelmäßig zu Amphibienwanderungen, die durch den örtlichen Bund Naturschutz begleitet werden. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere auch nach Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten, sind Zäune und Mauern so zu gestalten, dass sie einen Mindestabstand von 0,15 m zur Bodenfläche aufweisen. Mauern, Palisaden oder durchgehende Einfriedungen ohne Durchschlupfmöglichkeiten sind zu vermeiden.

- 7.7 Ersatzmaßnahme Gelbspötter:

Zur Förderung der Lebensraumbedingungen für den im Plangebiet nachgewiesenen Gelbspötter (*Hippolais icterina*) wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens die Anlage artenreicher Wildhecken und naturnaher Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Pflanzung dornenreicher, heimischer Straucharten (z. B. Schlehe, Wildrose, Faulbaum, Holunder, Liguster) in Kombination mit lockeren Einzelbäumen (z. B. Vogelkirsche, Weide, Bergahorn) dient dem funktionalen Ersatz des entfallenden Brutplatzes.

Geeignete Standorte hierfür befinden sich auf Flächen des Vorhabenträgers, insbesondere im Bereich der geplanten Gehölzpflanzungen südlich des Kiosks sowie entlang der südlichen Randbereiche des Parkplatzes am Klingener Weg.

Die Maßnahme erfolgt standortnah und in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem ursprünglichen Revier.

Darüber hinaus befinden sich im unmittelbaren nordwestlichen Umfeld des Plangebiets bereits Gehölzstrukturen mit ähnlicher Habitatqualität, die zum Zeitpunkt der Begehung noch unbesetzt waren. Diese können ergänzend als potenzielle Ausweichhabitate dienen. Durch diese Kombination aus neu angelegten und bereits vorhandenen geeigneten Strukturen wird der Fortbestand der Habitatfunktion für den Gelbspötter im lokalen Raum gewährleistet und langfristig gefördert.

- 7.8 Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Stadt Kempten) das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- 7.9 Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen des Neubaus, sollten die entsprechenden Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach bei der Planung berücksichtigt werden (siehe Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage, Sempach).
- 7.10 Um indirekte Beeinträchtigungen auf potenzielle Jagdhabitate von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, wird empfohlen die Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Empfohlen wird des Weiteren die Verwendung (nach unten) gerichteter Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölze in der Umgebung verhindern.
- 7.11 Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien:  
  
Im Umfeld des Plangebiets, insbesondere im Bereich der Straße „Klingener Weg“, kommt es regelmäßig zu saisonalen Amphibienwanderungen. Diese werden seit mehreren Jahren durch den örtlichen Bund Naturschutz dokumentiert und betreut. Zwar liegt das Plangebiet selbst außerhalb der Hauptwanderachsen und umfasst keine Fortpflanzungsgewässer, dennoch kann es im Randbereich zu vereinzelt Querungen kommen. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen während der Wanderungszeit (Februar bis April) werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Bautätigkeit im Bereich der Straße „Klingener Weg“ soll möglichst außerhalb der Amphibienwanderungszeit (d. h. nicht zwischen Mitte Februar und April) erfolgen.
- Einfriedungen, Zäune oder Mauern im Bereich der Stellplätze oder angrenzender Flächen sind so zu gestalten, dass sie von Kleintieren wie Amphibien durchquert werden können (z. B. 15 cm Abstand zwischen Zaununterkante und Boden).
- Mauern, Palisaden oder vergleichbare geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
- Eine enge Abstimmung mit dem örtlichen Bund Naturschutz zur Verbesserung bestehender temporärer Schutzmaßnahmen (z. B. mobile Amphibienzäune) wird empfohlen.

Ergänzend kann in sensiblen Zeiträumen eine besucherlenkende Maßnahme oder Hinweistafel auf die Amphibienwanderung erfolgen, insbesondere im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes.

#### 7.12 Empfehlenswerte Maßnahmen zur langfristigen Verbesserung des Amphibienschutzes:

Als ergänzende, freiwillige Maßnahme zur Unterstützung des lokalen Amphibienschutzes wird empfohlen, im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auch bauliche Aspekte im Sinne der Durchgängigkeit und Querungssicherheit für Amphibien zu berücksichtigen.

Bei der Gestaltung von Zufahrten, Wegen und Straßenbereichen auf bordsteinfreie oder abgesenkte Randabschlüsse zu achten, um Amphibien nicht an künstlichen Barrieren zu hindern. Alternativ sind niedrig ausgeformte Bordsteine mit befahrbaren Rampen sinnvoll.

Bei einer künftigen Erneuerung oder baulichen Veränderung der Straße „Klingener Weg“ sollte die Möglichkeit geprüft werden, einen Amphibientunnel mit beidseitiger Leiteinrichtung in einem bekannten Wanderkorridor zu integrieren. Diese Maßnahme würde die Dauerbelastung durch saisonale Wanderungen dauerhaft entschärfen und die manuelle Umsetzung durch Ehrenamtliche langfristig ergänzen oder entlasten.

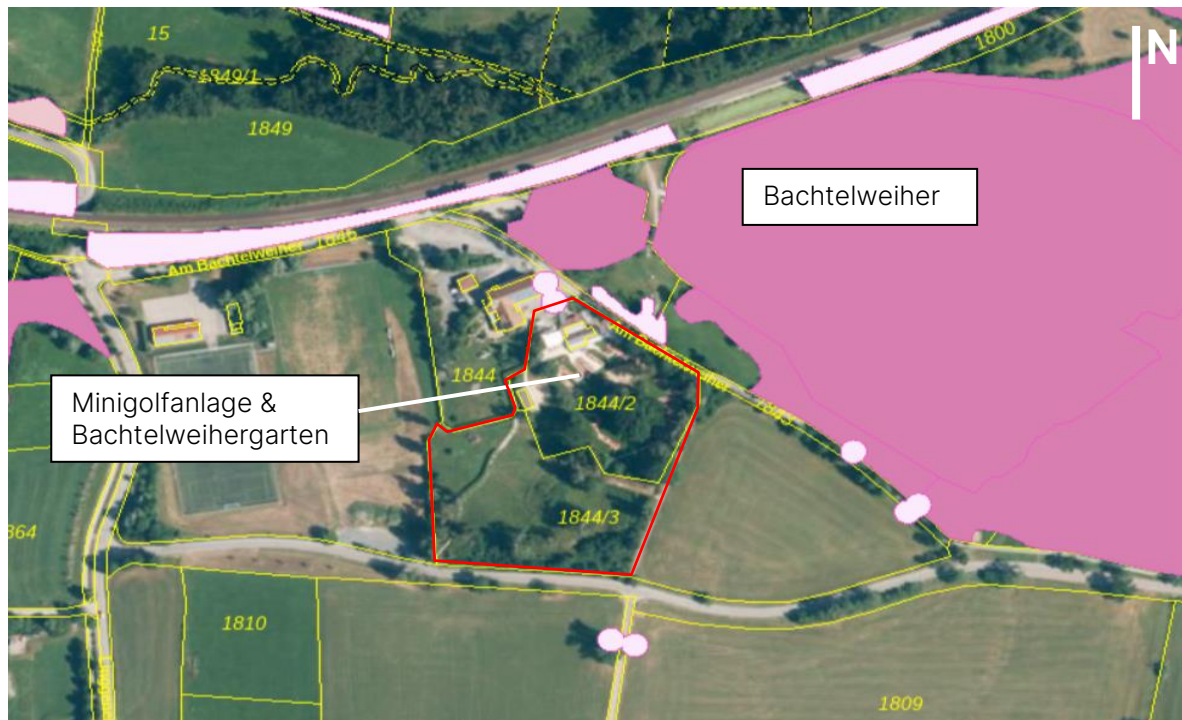
Beide Maßnahmen sind freiwillig und nicht zwingend durch das Vorhaben selbst verursacht, tragen aber nachweislich zur Reduzierung des Amphibiensterbens im Umfeld bei und sind erfolgreich umsetzbar, wenn frühzeitig in die technische Planung integriert.

## **8. Fazit**

- 8.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde, Stadt Kempten) vorbehalten.
- 8.2 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

i.A. Franziska Steinhauser (B.Sc. Waldwirtschaft und Umwelt)

## Luftbild



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (rot), Biotope (pink), maßstabslos,  
Quelle Luftbild: BayernAtlas

## Bilddokumentation

---

Blick von Süden auf die Minigolfanlage und die umgebenden Gehölze.



Blick von Norden auf die Minigolfanlage und die umgebenden Gehölze.



Blick auf den Gastronomiebetrieb im Nordwesten.



Blick auf die geplante Zufahrt im Süden angrenzend zum Klingener Weg.



Blick auf die Gehölze im Süden, die als Brutstandort für den Gelbspötter dienen.



Blick auf die Grünflächen und Stallungen im Südwesten.





Illerstraße 12 • 87452 Altusried (Allgäu)  
Tel. (08373) 935174 • Fax (08373) 935175  
E-Mail ICP-Geologen@t-online.de

Berchtold & Haslach GbR  
Spechtweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)

**Erweiterung der Gastronomieflächen Am Bachtelweiher 8, Flurstück 1844/2 sowie Wohnmobilstellplatz inkl. Kiosk und PKW-Parkplatz, Klingener Weg, Flurstück 1844/3, in 87437 Kempten**

**Erkundung der Untergrund-Sickerfähigkeit  
zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Untersuchungsbericht Nr. 240809

Altusried, 30.09.2024

**Inhalt:**

|                                                            | Seite |
|------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Vorgang.....                                             | 1     |
| 2 Leistungsumfang.....                                     | 1     |
| 3 Schichtenfolge am Standort, Grundwasserverhältnisse..... | 1     |
| 4 Sickerfähigkeit.....                                     | 2     |

**Anlagen:**

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| 1         | Bohrprofile, Lageplan    |
| 2.1 - 2.3 | Sickerversuchsprotokolle |
| 3         | Korngrößenanalysen       |

---

**1 Vorgang**

Die ICP GmbH wurde von der Berchtold & Haslach GbR mit einer Erkundung der Untergrund-Sickerfähigkeit im Bereich des Bauvorhabens Erweiterung der Gastronomieflächen Am Bachtelweiher 8, Flurstück 1844/2 sowie Wohnmobilstellplatz inkl. Kiosk und PKW-Parkplatz, Klingener Weg, Flurstück 1844/3, in 87437 Kempten, beauftragt.

**2 Leistungsumfang**

Zur Erkundung des Untergrundes wurden im September 2024 folgende Feld- und Laborarbeiten durchgeführt:

- 3 Stck. Kleinrammbohrungen KB1 - KB3, 5,0 m tief,
- 3 Stck. Sickerversuche im Bohrloch,
- 6 Stck. Korngrößenanalysen nach DIN 18123 / ISO 17892-4.

Die Lage der Bohrpunkte geht aus dem Lageplan in Anl. 1 hervor. Die Aufschlussergebnisse wurden in Bohrprofilen n. DIN 14688 dargestellt (Anl. 1).

**3 Schichtenfolge am Standort, Grundwasserverhältnisse**

Unter geringmächtigen Deckschichten aus Befestigungen bzw. im Grünbereich Oberboden und einer lehmigen **Verwitterungsdecke** (Verwitterungslehm) besteht der Untergrund ab ca. 1 m Tiefe aus eiszeitlichen Grundmoränen-Ablagerungen. Diese **Moräne** ist hier als **Geschiebemergel** ausgebildet, ein bindig-gemischtkörniger, matrixgebundener Boden aus Schluff/Lehm mit tonig-sandig-kiesigen Anteilen.

Die Moräne hält bis zur Endtiefe von 5,0 m an und wird sich nach regionalen Erfahrungen in der Tiefe noch einige Meter weiter in die Tiefe fortsetzen, bis sie von gering durchlässigen Festgesteinen (Tertiär) unterlagert wird.

Nach dem geologischen Kartenwerk ist dieser Untergrundaufbau für den gesamten Bereich der hier betrachteten Flächen, auch außerhalb der Bohrstellen, durchgehend zu erwarten.

In den Bohrungen wurde bis zur Endtiefe von 5,0 m **kein Grundwasserspiegel** festgestellt. Die Wasserführung beschränkte sich auf lokale Staunässe in KB1 und KB2.

#### 4 Sickerfähigkeit

Nach DWA Arbeitsblatt A 138 benötigen Einzelanlagen zur Versickerung von unbedenklichen bzw. tolerierbaren Niederschlagsabflüssen eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes. Grundsätzlich kann eine eingeschränkte Versickerungsrate durch die Bereitstellung von Speichervolumen in der Versickerungsanlage ausgeglichen werden. Das Speichervolumen muss umso größer werden, je geringer die Versickerungsleistung der Anlage ist, wobei diesem Ausgleich physikalische Grenzen gesetzt sind. Praktisch endet die Einsatzmöglichkeit von Einzelanlagen zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen spätestens bei einer Durchlässigkeit von  $k_f \leq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ .

Die Mächtigkeit des Sickerraumes (ungesättigte Bodenzone oberhalb des Grundwasserspiegels) sollte bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mindestens 1,0 m betragen.

##### *Ergebnisse:*

Die Berechnung der Durchlässigkeit für die durchgehend anstehende **Moräne** (Geschiebemergel) erfolgte aus den Sicker-/Infiltrationsversuchen in den Bohrungen KB1 - KB3 (Open-End-Test im verrohrten Bohrloch mit Messung der Absenkung, Anl. 2), sowie aus den Korngrößenanalysen (nach MALLETT, Anl. 3), unter Anwendung der Korrekturfaktoren nach DWA-A 138.

Danach ergibt sich folgende mittlere Durchlässigkeit (Bemessungswert):

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| Moräne/Geschiebemergel | $k_f = 1,4 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ |
|------------------------|----------------------------------------|

**Die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens liegt somit unterhalb des o.g. Mindestwertes nach DWA-A 138, so dass hier kein sickerfähiger Untergrund vorhanden ist und Sickeranlagen vornehmlich als Rückhalte-/Puffereinrichtung dienen und eines Überlaufes in eine Vorflut (i.d.R. RW-Kanalisation) bedürfen.**

Da bis 5,0 m Tiefe kein freier Grundwasserspiegel festgestellt wurde, ist der Abstand zum MHGW bei Sohliefen von Sicker-/Rückhalteanlagen bis mindestens 4,0 m ausreichend hoch.

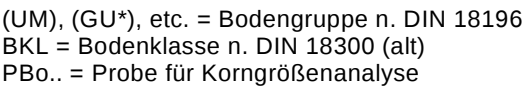
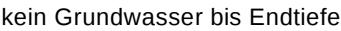
Altusried, den 30.09.2024

#### **ICP Ingenieurgesellschaft**

Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH  
Illerstrasse 12, D-87452 Altusried  
Tel. 08373 - 93 51 74, Fax 08373 - 93 51 75

  
Hermann-J. Brüll







# ICP

Ingenieurgesellschaft  
Dipl.-Geol. Brüll,  
Prof. Czurda & Coll. mbH

Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden  
Illerstrasse 12 - D-87452 Altusried (Allgäu)

Anlage 2.1  
zu Bericht Nr. 240809

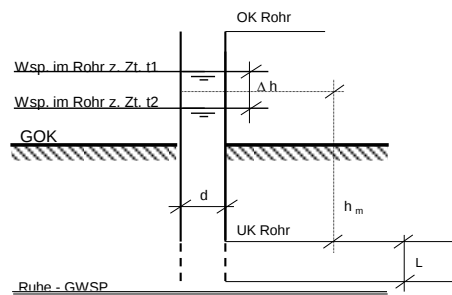
## Infiltrationsversuch im Bohrloch; Fallende Druckhöhe

|             |                                     |             |       |        |            |
|-------------|-------------------------------------|-------------|-------|--------|------------|
| Projekt:    | Flächen Am Bachtelweiher 8, Kempten |             |       |        |            |
| Bohrung Nr: | KB1                                 | Sachbearb.: | B./S. | Datum: | 24.09.2024 |
| Bodenart:   | Geschiebemergel                     |             |       |        |            |

### Feldparameter:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Rohrlänge* gesamt [m]        | 1,05  |
| Rohrdurchmesser d [m]:       | 0,036 |
| freie Bohrlochstrecke L [m]: | 3,71  |
| Ruhe-GWsp u.GOK [m]:         | 10,00 |
| OK Rohr über GOK [m]         | 0,05  |
| UK Rohr unter GOK [m]*       | 1,00  |

\* bzw. UK stauende Deckschicht



|                | t in [sec] | Abstich [m]<br>ab ROK | h Wassersäule im Rohr<br>ü. UK Rohr z.Zt. t=x [m] | Δ h [m] | h <sub>m</sub> [m] | Δ t [sec] | Δ h / Δ t [m/sec] |
|----------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------|--------------------|-----------|-------------------|
| Versuchsbeginn | 0          | 0,00                  | 1,05                                              |         |                    |           |                   |
|                | 1800       | 0,21                  | 0,84                                              | 0,21    | 0,945              | 1800      | 0,00012           |
|                |            |                       |                                                   | -0,21   | 0,42               | -1800     | 0,00012           |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |

### Rechenparameter:

Proportionalitätsfaktor

$$C := \frac{d^2}{4 \cdot \left(d + \frac{L}{3}\right)} \quad [\text{m}]$$

|                | t [sec] | Δ h / Δ t [m/sec] | h <sub>m</sub> [m] | $k_f = C \cdot \frac{1}{h_m} \cdot \frac{\Delta h}{\Delta t}$ |
|----------------|---------|-------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| Versuchsbeginn | 0       |                   |                    |                                                               |
|                |         | 0,00012           | 0,945              | 3,14E-08                                                      |
|                | 1800    |                   |                    |                                                               |
|                |         | 0,00012           | 0,42               |                                                               |

kf-Mittelwert: 3,14E-08

Durchlässigkeit n. DIN 18130 Teil 1 Tab. 1:

| kf [m/s]             | Bereich                  |
|----------------------|--------------------------|
| unter 1E-08          | sehr schwach durchlässig |
| 1E-08 bis 1E-06      | schwach durchlässig      |
| über 1E-06 bis 1E-04 | durchlässig              |
| über 1E-04 bis 1E-02 | stark durchlässig        |
| über 1E-02           | sehr stark durchlässig   |



# ICP

Ingenieurgesellschaft  
Dipl.-Geol. Brüll,  
Prof. Czurda & Coll. mbH

Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden  
Illerstrasse 12 - D-87452 Altusried (Allgäu)

Anlage 2.2  
zu Bericht Nr. 240809

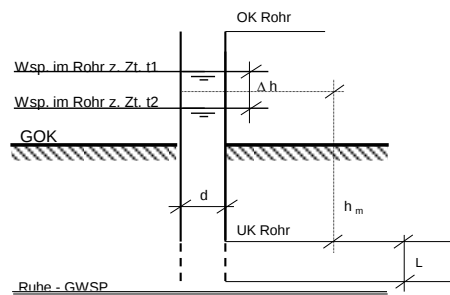
## Infiltrationsversuch im Bohrloch; Fallende Druckhöhe

|             |                                     |             |       |        |            |
|-------------|-------------------------------------|-------------|-------|--------|------------|
| Projekt:    | Flächen Am Bachtelweiher 8, Kempten |             |       |        |            |
| Bohrung Nr: | KB2                                 | Sachbearb.: | B./S. | Datum: | 24.09.2024 |
| Bodenart:   | Geschiebemergel                     |             |       |        |            |

### Feldparameter:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Rohrlänge* gesamt [m]        | 1,05  |
| Rohrdurchmesser d [m]:       | 0,036 |
| freie Bohrlochstrecke L [m]: | 3,22  |
| Ruhe-GWsp u.GOK [m]:         | 10,00 |
| OK Rohr über GOK [m]         | 0,05  |
| UK Rohr unter GOK [m]*       | 1,00  |

\* bzw. UK stauende Deckschicht



|                | t in [sec] | Abstich [m]<br>ab ROK | h Wassersäule im Rohr<br>ü. UK Rohr z.Zt. t=x [m] | Δ h [m] | h <sub>m</sub> [m] | Δ t [sec] | Δ h / Δ t [m/sec] |
|----------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------|--------------------|-----------|-------------------|
| Versuchsbeginn | 0          | 0,00                  | 1,05                                              |         |                    |           |                   |
|                | 1800       | 0,11                  | 0,94                                              | 0,11    | 0,995              | 1800      | 0,00006           |
|                |            |                       |                                                   | -0,11   | 0,47               | -1800     | 0,00006           |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |

### Rechenparameter:

Proportionalitätsfaktor

$$C := \frac{d^2}{4 \cdot \left(d + \frac{L}{3}\right)} \quad [\text{m}]$$

|                | t [sec] | Δ h / Δ t [m/sec] | h <sub>m</sub> [m] | $k_f = C \cdot \frac{1}{h_m} \cdot \frac{\Delta h}{\Delta t}$ |
|----------------|---------|-------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| Versuchsbeginn | 0       |                   |                    |                                                               |
|                |         | 0,00006           | 0,995              | 1,79E-08                                                      |
|                | 1800    |                   |                    |                                                               |
|                |         | 0,00006           | 0,47               |                                                               |

kf-Mittelwert: 1,79E-08

Durchlässigkeit n. DIN 18130 Teil 1 Tab. 1:

| kf [m/s]             | Bereich                  |
|----------------------|--------------------------|
| unter 1E-08          | sehr schwach durchlässig |
| 1E-08 bis 1E-06      | schwach durchlässig      |
| über 1E-06 bis 1E-04 | durchlässig              |
| über 1E-04 bis 1E-02 | stark durchlässig        |
| über 1E-02           | sehr stark durchlässig   |



# ICP

Ingenieurgesellschaft  
Dipl.-Geol. Brüll,  
Prof. Czurda & Coll. mbH

Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden  
Illerstrasse 12 - D-87452 Altusried (Allgäu)

Anlage 2.3  
zu Bericht Nr. 240809

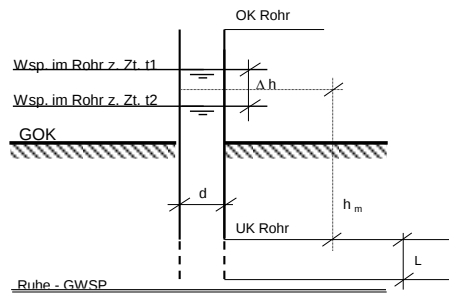
## Infiltrationsversuch im Bohrloch; Fallende Druckhöhe

|             |                                     |             |       |        |            |
|-------------|-------------------------------------|-------------|-------|--------|------------|
| Projekt:    | Flächen Am Bachtelweiher 8, Kempten |             |       |        |            |
| Bohrung Nr: | KB3                                 | Sachbearb.: | B./S. | Datum: | 24.09.2024 |
| Bodenart:   | Geschiebemergel                     |             |       |        |            |

### Feldparameter:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Rohrlänge* gesamt [m]        | 1,05  |
| Rohrdurchmesser d [m]:       | 0,036 |
| freie Bohrlochstrecke L [m]: | 2,44  |
| Ruhe-GWsp u.GOK [m]:         | 10,00 |
| OK Rohr über GOK [m]         | 0,05  |
| UK Rohr unter GOK [m]*       | 1,00  |

\* bzw. UK stauende Deckschicht



|                | t in [sec] | Abstich [m]<br>ab ROK | h Wassersäule im Rohr<br>ü. UK Rohr z.Zt. t=x [m] | Δ h [m] | h <sub>m</sub> [m] | Δ t [sec] | Δ h / Δ t [m/sec] |
|----------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------|--------------------|-----------|-------------------|
| Versuchsbeginn | 0          | 0,00                  | 1,05                                              |         |                    |           |                   |
|                | 1800       | 0,19                  | 0,86                                              | 0,19    | 0,955              | 1800      | 0,00011           |
|                |            |                       |                                                   | -0,19   | 0,43               | -1800     | 0,00011           |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |
|                |            |                       |                                                   |         |                    |           |                   |

### Rechenparameter:

Proportionalitätsfaktor

$$C := \frac{d^2}{4 \cdot \left(d + \frac{L}{3}\right)} \quad [\text{m}]$$

|                | t [sec] | Δ h / Δ t [m/sec] | h <sub>m</sub> [m] | $k_f = C \cdot \frac{1}{h_m} \cdot \frac{\Delta h}{\Delta t}$ |
|----------------|---------|-------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| Versuchsbeginn | 0       |                   |                    |                                                               |
|                |         | 0,00011           | 0,955              | 4,22E-08                                                      |
|                | 1800    |                   |                    |                                                               |
|                |         | 0,00011           | 0,43               |                                                               |

kf-Mittelwert:

4,22E-08

Durchlässigkeit n. DIN 18130 Teil 1 Tab. 1:

| kf [m/s]             | Bereich                  |
|----------------------|--------------------------|
| unter 1E-08          | sehr schwach durchlässig |
| 1E-08 bis 1E-06      | schwach durchlässig      |
| über 1E-06 bis 1E-04 | durchlässig              |
| über 1E-04 bis 1E-02 | stark durchlässig        |
| über 1E-02           | sehr stark durchlässig   |



ICP

Ingenieurgesellschaft  
Dipl.-Geol. Brüll,  
Prof. Czurda & Coll. mbH

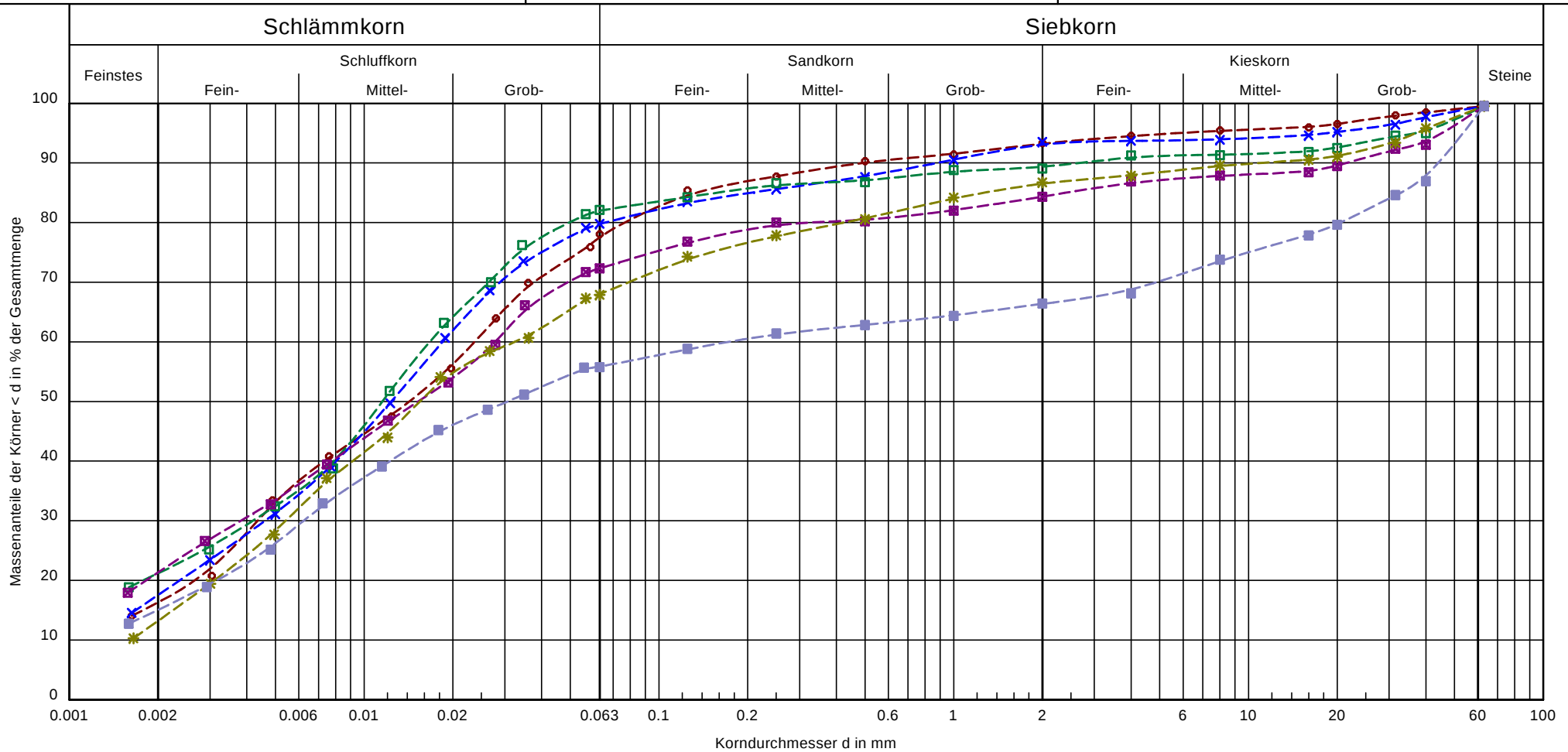
Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden  
Illerstrasse 12 - D-87452 Altusried (Allgäu)

## Kornverteilung DIN 18123 / ISO 17892-4

Flächen Am Bachtelweiher 8, Kempten

Proben entnommen am: 24.09.2024

Arbeitsweise: Nasssiebung/Sedimentation



|                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Probe               | PBo1-1              | PBo1-2              | PBo2-1              | PBo2-2              | PBo3-1              | PBo3-2              |
| Entnahmestelle      | KB1                 | KB1                 | KB2                 | KB2                 | KB3                 | KB3                 |
| Bodengruppe         | UM                  | UM                  | UM                  | UM                  | UM                  | UM-GU*              |
| Bezeichnung         | Moräne              | Moräne              | Moräne              | Moräne              | Moräne              | Moräne              |
| kf berechnet        | $7.2 \cdot 10^{-7}$ | $5.4 \cdot 10^{-7}$ | $4.8 \cdot 10^{-7}$ | $8.3 \cdot 10^{-7}$ | $8.5 \cdot 10^{-7}$ | $3.4 \cdot 10^{-6}$ |
| Anteile T/U/S/G [%] | 16.3/61.2/15.7/6.2  | 17.5/62.2/13.3/6.3  | 21.2/60.8/7.4/9.7   | 21.3/51.0/12.0/14.5 | 13.2/54.8/18.5/12.6 | 15.1/40.8/10.5/31.8 |
| Signatur            | ○- - - - ○          | ×- - - - ×          | □- - - - □          | ■- - - - ■          | *- - - - *          | ■- - - - ■          |

Bericht:  
240809  
Anlage:  
3