



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 24.07.2025

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2025/61/639

### TOP 15

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freizeitanlage Bachtelweiher“, im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie, westlich Moos und östlich Sportanlage; Änderung des Geltungsbereichs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

##### **Sachverhalt:**

###### Anlass und Zielsetzung

Anlass für das Verfahren ist der Antrag auf Baurechtschaffung vom 25.03.2024. Die Vorhabenträger haben das Ziel, die bestehende Freizeitanlage am Bachtelweiher auszubauen und so das Naherholungsgebiet Bachtelweiher für die Zukunft zu stärken und attraktiv zu halten. Die Gastronomie soll erweitert werden, sodass ein Veranstaltungsort für Hochzeiten und Geburtstage entsteht. Im Bestand befinden sich derzeit ein gastronomischer Betrieb sowie eine Minigolfanlage, die im Zuge einer qualitativen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Freizeitangebots zu einer Abenteuer-Minigolfanlage überplant werden sollen. Ein zusätzlich geplanter Parkplatz am Klingener Weg entschärft die Parksituation und bietet eine optimale Erschließung der Freizeitanlage. Zudem ist die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit einer Kapazität von bis zu 40 Fahrzeugen vorgesehen. Ergänzend dazu sollen ein Kiosk, eine Sanitäreanlage, eine Fahrradladestation sowie eine Zeltwiese geschaffen werden. Darüber hinaus werden Grillplätze und Freiflächen geschaffen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und vielfältige Nutzungen zu ermöglichen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2 ha.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anhand der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Baugesetzbuch) als eigene Bestimmung festgelegt. Dadurch können die Festsetzungen passgenau auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Der Gebietstyp wird als "Camping- und Freizeitgelände" bezeichnet und lehnt sich in seiner Systematik an die Terminologie der BauNVO an.

Durch das gewählte Planungsinstrument wird sichergestellt, dass das Baurecht ausschließlich zweckgebunden geschaffen wird. Andere Nutzungen als eine Camping- und

Freizeitanlage sind damit ausgeschlossen.

#### Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus Nutzungsschablonen in der Bebauungsplanzeichnung, den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie den ergänzenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die überbaubaren Flächen ermöglichen die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und geplanten Nutzungen.

#### Gebäudehöhen und Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich am konkreten Vorhaben. Hierfür wurden die Firsthöhen über NHN festgesetzt (Gastronomie: 725,76 m ü. NHN, Kiosk und Sanitäranlage 727,81 m ü. NHN). Die bestehende Differenz von 24, bzw. 29 cm zwischen den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Auch bei den Erdgeschoßfertigungsfußbodenhöhen wurde ein Toleranzbereich von  $\pm 25$  cm vorgesehen. Dieser ermöglicht eine Anpassung an kleinere Geländemodellierungen (Abtragungen oder Aufschüttungen), ohne die städtebauliche Zielsetzung zu gefährden.

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen für das Gastronomiegebäude und den Kiosk mit Sanitäranlage orientieren sich an der konkreten Planung und gewährleisten eine geordnete Einfügung in das Landschaftsbild. Um geringfügige Abweichungen bei der Bauausführung zu ermöglichen, wurde ein Puffer von 1 m zur tatsächlichen überbaubaren Fläche vorgesehen. Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, beispielsweise für Gemeinschaftsflächen oder Erschließungsflächen.

#### Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung, die auch öffentlich genutzt werden soll. Der nördliche Abschnitt wird gepflastert, der südliche Abschnitt wird bis zur Höhe der Sanitäranlagen asphaltiert, um eine dauerhaft belastbare Zufahrt für den Betrieb und die Wartung sicherzustellen. Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen im Nordwesten und Nordosten über die Straße Am Bachtelweiher sowie im Süden über den Klingener Weg.

#### Stellplätze und Nebenanlagen

Ein öffentlicher Stellplatz mit 31 PKW-Stellplätzen sowie einem barrierefreien Stellplatz ist im Südosten des Gebietes festgesetzt. Am Gastronomiebetrieb befindet sich ein bereits bestehender Mitarbeiterparkplatz, welcher planungsrechtlich aufgenommen wurde.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb davon sind weitere Nebenanlagen wie beispielsweise Ladestationen, Terrassen, Stromverteilerschränke und befestigte Freiflächen zur temporären Nutzung erlaubt.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind erholungsbezogene Nebenanlagen wie bspw. Pavillons zulässig.

### Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Das Plangebiet ist gegenwärtig großflächig von Grünflächen geprägt, die insbesondere im Südwesten und Süden sowie im Bereich der Minigolfanlage von Gehölzbeständen durchzogen sind. Dies lässt der Grünordnung im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine hohe Bedeutung zukommen. Vor diesem Hintergrund wurden private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt, ein Großteil der im Gebiet vorkommenden Einzelbäume ist durch entsprechende Festsetzung zu erhalten und wird durch festgelegte Neupflanzungen ergänzt. Im Zuge des Vorhabens können jedoch nicht alle Gehölze erhalten werden, Verluste sind unvermeidbar. Diese werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. In Summe kann durch die zuvor genannten Festsetzungen jedoch auch künftig ein hohes Maß an Durchgrünung gewährleistet werden.

Um die ökologische Wertigkeit der festgesetzten Neupflanzungen zu erhöhen, wurde eine Pflanzliste mit heimischen Arten festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Walnuss (*Juglans regia*), die jedoch seit vielen Jahrhunderten im Mitteleuropa kultiviert wird und sich durch gemäßigte Ausbreitung in die offene, unbebaute Landschaft bislang gut in die heimische Vegetation einfügt, ohne andere Arten zu verdrängen.

Weiter wurde eine insektenschonende Beleuchtung mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m festgesetzt, um die Auswirkungen auf die Insektenwelt zu reduzieren. Insekten spielen im Nahrungskreislauf von Ökosystemen eine wichtige Rolle und sind damit Lebensgrundlage für zahlreiche weitere Arten bzw. Artengruppen (bspw. Fledermäuse).

Um die Durchgängigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen (bspw. Igel) zu gewährleisten, müssen Einfriedungen zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0,2 m aufweisen.

Des Weiteren sind für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Auf diese Weise soll die Wasseraufnahme- und die Sickerfähigkeit der Böden weitestgehend erhalten und damit die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung möglichst reduziert werden.

Im nördlichen Plangebiet ragt die digitale Abgrenzung des kartierten Biotops "Eschen am Bachtelweiher" (Biotopteilflächen Nr. KE-1828-001) in den Geltungsbereich hinein. In der Realität existieren die geschützten Eschen jedoch nicht mehr. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird der aktuelle Status des Biotops mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Der baurechtliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Im Geltungsbereich wurden Brutplätze geschützter Vogelarten (u. a. Gelbspötter, Haussperling, Bachstelze) sowie potenzielle Quartierstrukturen und Jagdhabitats für Fledermäuse festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen und Gebäuderückbauten ausschließlich außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiten (01.10.–28.02.) zulässig. Ergänzend werden Ersatzmaßnahmen in Form von Nist- und Fledermauskästen umgesetzt. Für den Gelbspötter ist eine dornreiche

Ersatzhecke mit Einzelbäumen auf dem Grundstück der Vorhabenträger vorgesehen. Zur Durchgängigkeit für Amphibien und Kleintiere sind Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 20 cm zur Bodenfläche festgesetzt. Im Bereich bekannter Amphibienwanderungen sind Bautätigkeiten möglichst außerhalb der Monate Februar bis April durchzuführen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse gilt ein verbindliches Beleuchtungskonzept. Zulässig sind ausschließlich vollständig gekapselte, nach unten gerichtete LED-Leuchten mit max. 2.700 K Farbtemperatur, ohne Blauanteil und mit geringer Wärmeentwicklung.

Bei der Gestaltung von Glasflächen ist auf vogelfreundliche Bauweise zu achten; geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sind umzusetzen.

#### Entwässerungskonzept und Hochwasserschutzmaßnahmen

Aufgrund der sensiblen Lage in der Nähe des Bachtelweihers ist eine naturnahe und kontrollierte Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich, um Gewässer und Boden zu schützen. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Längs- und Querneigung gezielt abgeleitet und in Entwässerungsmulden gesammelt. Dort erfolgt eine natürliche Vorreinigung über die bewachsene Oberbodenschicht.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über Ableitungskanäle gesammelt und im Rückhaltebereich zusammengeführt. Über neu angelegte Bachläufe im Bereich der Abenteuer-Minigolfanlage wird das Wasser weiterverwendet. Der Rückhalteteich dient der Sammlung, weiteren Aufbereitung und Rückführung des Wassers in den Kreislauf (Rückhalteteich und Bachläufe) mittels Pumpanlagen. Der Überlauf erfolgt über bestehende, private Rohrleitungen bzw. Entwässerungsgräben in den Bachtelweiher. In der betriebsfreien Zeit bzw. im Winter erfolgt die Vorbehandlung über die belebte Bodenzone der Sickermulden, anschließend wird das gereinigte Wasser im Rückhalteteich gesammelt und gedrosselt abgeleitet, um eine Überlastung der Vorflut zu vermeiden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal. Regenwasser von Dachflächen wird über Rinnen und Fallleitungen in den Regenwasserkanal abgeleitet: Beim Kiosk in den Rückhalteteich, beim Gastronomiegebäude direkt in den Bachtelweiher.

Alle Schmutz- und Regenwasserkanäle werden hydraulisch bemessen. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen sind großflächige Bauteile aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern sie nicht dauerhaft beschichtet sind.

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

#### Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Wie oben bei "Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich" bereits erwähnt, ist das Plangebiet gegenwärtig überwiegend von Grünflächen und Gehölzbeständen geprägt. Diesen kommt aus kleinklimatischer Sicht (Produktion von Kalt- und Frischluft, Luftfilterung und Temperaturregulierung) eine hohe Bedeutung für die angrenzend bebauten Bereiche zu. Dies sind aber auch aus Gründen des weltweiten Klimaschutzes wichtige Bestandteile, um Trocken- und Hitzeperioden abzumildern oder CO<sub>2</sub> zu speichern. Darüber hinaus halten insbesondere dicht begrünte Flächen durch

Interzeption Niederschlag in der Landschaft und damit im Wasserkreislauf zurück, schützen den Boden vor Erosion und erhöhen die standörtliche Biodiversität. Damit kommt dem Erhalt und der Neupflanzung von Gehölzen eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für den Klimaschutz zu. Dies wird durch die aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen – soweit im Rahmen des Vorhabens möglich – umgesetzt.

Der unter "Entwässerungskonzept und Hochwasserschutzmaßnahmen" erläuterte Umgang mit anfallendem Niederschlag sorgt zudem dafür, dass ein Großteil des anfallenden Regens im Wasserkreislauf gehalten bzw. vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden kann.

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.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurfes „Freizeitanlage Bachtelweiher“ vom 17.07.2025. Der Vorentwurf der Planung wird gemäß Plan vom 17.07.2025 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung wird beschlossen.

### **Anlagen:**

- Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freizeitanlage Bachtelweiher" in der Fassung vom 17.07.2025
  - Planzeichnung
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht
  - Bodengutachten
- Präsentation