

**öffentliche Sitzungsvorlage****Stadtrat am 24.09.2026**

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert, Amtsleitung, Amt 61
Vorlagennummer: 2026/61/776

TOP 10

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7213 „Sondergebiet Freizeitanlage am Bachtelweiher,,
im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie, westlich Bachtelweiher
und östlich Sportanlage an der Linggener Straße
Aufstellungsbeschluss,
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

Sachverhalt:**Anlass und Zielsetzung**

Anlass für das Verfahren ist der Antrag auf Baurechtschaffung vom 20.04.2025. Die Vorhabenträger haben das Ziel, die bestehende Freizeitanlage am Bachtelweiher im Rahmen einer gezielten städtebaulichen Weiterentwicklung aufzuwerten und zu modernisieren, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an eine naturverträgliche, qualitativ hochwertige Naherholung gerecht zu werden. 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. Zudem ist die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit einer Kapazität von bis zu 31 Fahrzeugen vorgesehen. Ergänzend dazu sollen u.a. ein neues Sanitärgebäude, zwei kleinere Zeltwiesen sowie ein Kiosk mit Biergarten umgesetzt werden. Darüber hinaus werden Grillplätze und Freiflächen geschaffen, um den Aufenthalt vor Ort zu verbessern und vielfältige Nutzungen zu ermöglichen. Neben dem Bestandsparkplatz am Bachtelweiherhof ist zur Deckung des Stellplatzbedarfs zudem ein zusätzlicher Parkplatz am Klingener Weg mit 38 Stellplätzen geplant.

Geltungsbereich

Die Planung befindet sich östlich des Stadtteils 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 ca. 2,9 ha, alle innerhalb des Vorhaben- und

Erschließungsplanes. Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 1844, 1844/2, 1844/3 (Teilfläche). Des Weiteren befinden sich Teilbereiche der Flurstücke 1842 (Klingener Weg) sowie 1843 und 1846 (Am Bachtelweiher) im Geltungsbereich.

An den Geltungsbereich schließen im Westen städtische Sportanlagen an. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Bachtelweiher. Beide Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Freizeitanlage am Bachtelweiher". Westlich der Straßen "Am Bachtelweiher" und "Klingener Weg" grenzt der Bebauungsplan "Ludwigshöhe Nord" an den Geltungsbereich an.

Aktuelle planungsrechtliche Situation

Die Flächen befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) wird die zu überplanende Fläche als Sondergebiet, welches der Erholung dient (S Erholung) mit einem Symbol für Golf / Minigolf, sowie als Sondergebiet für Wohnmobilstellplätze (S WOMO) dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet "Camping- und Freizeitanlage" kann aus der Darstellung einer Sonderbaufläche (S), die der Erholung dient, hergeleitet werden. 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.

Im noch zu erstellenden Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

Städtebau

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des bestehenden gastronomischen Angebots und Freizeitangebotes der bestehenden Freizeitanlage am Bachtelweiher der derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen, um ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept umsetzen zu können.

Dabei werden folgende Festsetzungen zur Schaffung von Baurecht und der Sicherung des Einfügens in die städtebauliche und landschaftsoptische Situation getroffen:

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 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 festgesetzten Grundflächen werden auf die vorgesehenen Nutzungen hin festgesetzt. Für bestimmte Nutzungen und Anlagen darf die Grundfläche überschritten werden. Diese sind bspw. Die Minigolfanlage, Nebenanlagen und Zufahrten zu Stellplätzen oder untergeordnete, wasserdurchlässige (Fuß-)Wege.

Gebäudehöhen und Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich am konkreten Vorhaben. Hierfür wurden die Firsthöhen über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt (Bachtelweiherhof: 729,60 m ü. NHN, Waschhaus 723,10 m ü. NHN). Die bestehende Differenz von bis zu 30 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 Erdgeschoßfertigfußbodenhöhen wurde ein Toleranzbereich von ± 25 cm vorgesehen. Dieser ermöglicht eine Anpassung an kleinere Geländemodellierungen (Abtragungen oder Aufschüttungen), ohne die städtebauliche Zielsetzung zu gefährden.

Baugrenzen

Die Baugrenzen für den Bachtelweiherhof und das Waschhaus 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 1,00 m zur tatsächlichen überbaubaren Fläche vorgesehen. Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, beispielsweise für Stellplätze, Gemeinschaftsflächen oder Erschließungsflächen.

Umweltschutz

Zur Sicherung der natur- und artenschutzfachlichen Belange werden folgende Inhalte und Festsetzungen berücksichtigt:

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 und flächigen Gehölzbestände 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 in 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).

Einfriedungen sind grundsätzlich kleintierdurchlässig zu gestalten. In Bereichen, in denen Einfriedungen zugleich der gezielten Abschirmung von Gefahrenbereichen für Amphibien oder andere Kleintiere dienen, kann hiervon abgewichen werden.

Des Weiteren sind für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen). 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. Durch die Neupflanzungen im Plangebiet kommt es zu einer ausreichenden Kompensation dieser beiden Bäume.

Der baurechtliche Ausgleich wurde in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Der Bedarf summiert sich dabei nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf 35.915 Wertpunkte. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 1809 (Gemarkung Sankt Mang, Teilfläche). Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage und Entwicklung eines strukturreichen Gehölzbestands vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf kann damit vollständig gedeckt werden.

Artenschutz

Im Jahr 2026 wurden vertiefende faunistische Untersuchungen im Plangebiet und dessen Umfeld durchgeführt. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Brutrevier des Gelbspötters festgestellt. Als Ersatz wird südlich des Plangebietes ein strukturreicher Gehölzlebensraum in Kombination mit dem landschaftspflegerischen Ausgleich entwickelt. Weitere Gebäude- und Gehölzbrüter wurden ebenfalls festgestellt; entsprechende Nisthilfen wurden bereits angebracht. An einem vom geplanten Neubau betroffenen Gebäude brütet ein Turmfalkenpaar. Für die Bauphase werden Ausweichbrutplätze geschaffen und die ursprüngliche Brutmöglichkeit anschließend wiederhergestellt. Reptilien wurden im Eingriffsbereich bislang nicht nachgewiesen. Einer Einwanderung in die Baufelder wird vorsorglich entgegengewirkt. Geplante Trockenmauern und Benjeshecken (Totholzhecken) schaffen ergänzende Habitatstrukturen. Hinweise auf Haselmäuse liegen bislang nicht vor. Fledermäuse nutzen das Gebiet und insbesondere den Bachtelweiher als Jagdhabitat; Quartiere wurden bislang nicht nachgewiesen. Vorsorglich wurden Fledermauskästen angebracht. Zudem ist eine insekten- und fledermausschonende Beleuchtung vorgesehen. Im Umfeld des Bachtelweihers findet eine regelmäßige Amphibienwanderung statt, die auch das Vorhabengebiet und dessen Umfeld betrifft. Zur Vermeidung von Konflikten, während Bau und Betrieb sind u. a. Bauzeitenregelungen, die Sicherung von Baufeldern und Gefahrenstellen, saisonale Amphibienschutzzäune sowie Verkehrs- und Besucherlenkung vorgesehen. Habitatfördernde Strukturen werden gezielt in geeigneten, gefahrenarmen Bereichen angelegt.

Gehölzentnahmen und Gebäuderückbauten sind außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen (01.10.–28.02.) durchzuführen. Die faunistischen Erfassungen 2026

sind noch nicht vollständig abgeschlossen; ausstehende Fledermausuntersuchungen und Haselmauskontrollen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Nach dem bisherigen Untersuchungsstand liegen jedoch keine Hinweise vor, die eine wesentliche Änderung der bisherigen artenschutzfachlichen Bewertung erwarten lassen.

Entwässerungskonzept und Hochwasserschutzmaßnahmen

Aufgrund der sensiblen Lage in der Nähe des Bachtelweiher 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 und begrünte Oberbodenschicht.

Verkehrsflächen:

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Längs- und Querneigung des Belages abgeleitet und in den geplanten, begrünten Entwässerungsmulden gereinigt. Die Entwässerungsmulden sind als Mulden-Rigolenelemente mit integrierter Ableitung des nicht versickerungsfähigen Wassers geplant. Als Ableitungsrohre sind Teilsickerrohre geplant. Diese sammeln das gereinigte Regenwasser ein und leiten es über die geplanten Kanäle in den projektierten Rückhaltebereich ab.

Die Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die bewachsene und begrünte Oberbodenschicht in den Entwässerungsmulden. Im Bereich des Abenteuer-Minigolfplatzes wird das Regenwasser über Bachläufe abgeleitet, in einem geeigneten Retentionsraum gesammelt, gereinigt und wiederverwertet. Das Ziel der Planung ist eine möglichst optimale „Kreislaufrführung“ und Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers. Der Notüberlauf aus den geplanten Rückhalteinrichtungen erfolgt über bestehende, private Rohrleitungen bzw. Entwässerungsgräben und Bäche, die im weiteren Verlauf im "Bachtelweiher" münden. Das auf dem bestehenden, bituminös befestigten nördlich gelegenen Parkplatz inkl. der dazugehörigen Verkehrsflächen (Flur. Nr. 1844) anfallende Regenwasser wird über Ablaufschächte abgeschlagen und im Weiteren über bestehende Rohrleitung in den auf der Flur Nr. 1846 bestehenden Entwässerungsgraben eingeleitet.

Dachflächen geplante Gebäude:

Das auf der Dachfläche des Waschhauses anfallende Regenwasser wird über Dachrinnen gesammelt, über die Fallleitungen und im Weiteren über den Regenwasserkanal an die geplanten Retentionsbereiche abgeführt. Das Regenwasser der Dachfläche des Gastronomiegebäudes wird über die geplanten Dachrinnen mit den dazugehörigen Fallleitungen abgeleitet und an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Falls notwendig besteht die Möglichkeit, das oben beschriebene Wasser an die projektierten Rückhalteinrichtungen abzugeben. Der Notüberlauf aus den geplanten Rückhalteinrichtungen erfolgt über bestehende, private Rohrleitungen bzw. Entwässerungsgräben und Bäche, die im weiteren Verlauf im "Bachtelweiher" münden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen neu zu erstellenden Grundstücksanschluss auf der Flur Nr. 1844/2. Dieser wird an den auf der Flur Nr. 1843. bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. 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.

Verkehr und Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über private Erschließungsstraßen/-flächen sowie eine Wegeverbindung als Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung, die auch öffentlich genutzt werden kann.

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen im Nordwesten und Nordosten über die Straße "Am Bachtelweiher" sowie im Süden über den "Klingener Weg".

Denkmalschutz

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

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 CO₂ 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.

Weiteres Vorgehen

In der heutigen Sitzung erfolgt die Vorstellung des Vorentwurfes.

Mit dem vorliegenden Planungsstand soll anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Beschluss:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7213 "Sondergebiet Freizeitanlage am Bachtelweiher" im Bereich nördlich Klingener Weg, südlich Bahnlinie, westlich Bachtelweiher und östlich Sportanlage an der Linggener Straße mit dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.09.2026 eingetragenen Geltungsbereiches wird beschlossen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des bestehenden gastronomischen und Freizeitangebotes der bestehenden Freizeitanlage am Bachtelweiher, um ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept umsetzen zu können.

Mit dem vorliegenden Planungsstand soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Anlagen:

- Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Freizeitanlage am Bachtelweiher" in der Fassung vom 22.09.2026
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Relevanzprüfung vom 18.02.2026
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Zwischenstand vom 14.08.2026
 - Erkundung der Untergrund-Sickerfähigkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Präsentation