

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7213 „Sondergebiet Freizeitanlage am Bachtelweiher“

Aufstellungsbeschluss

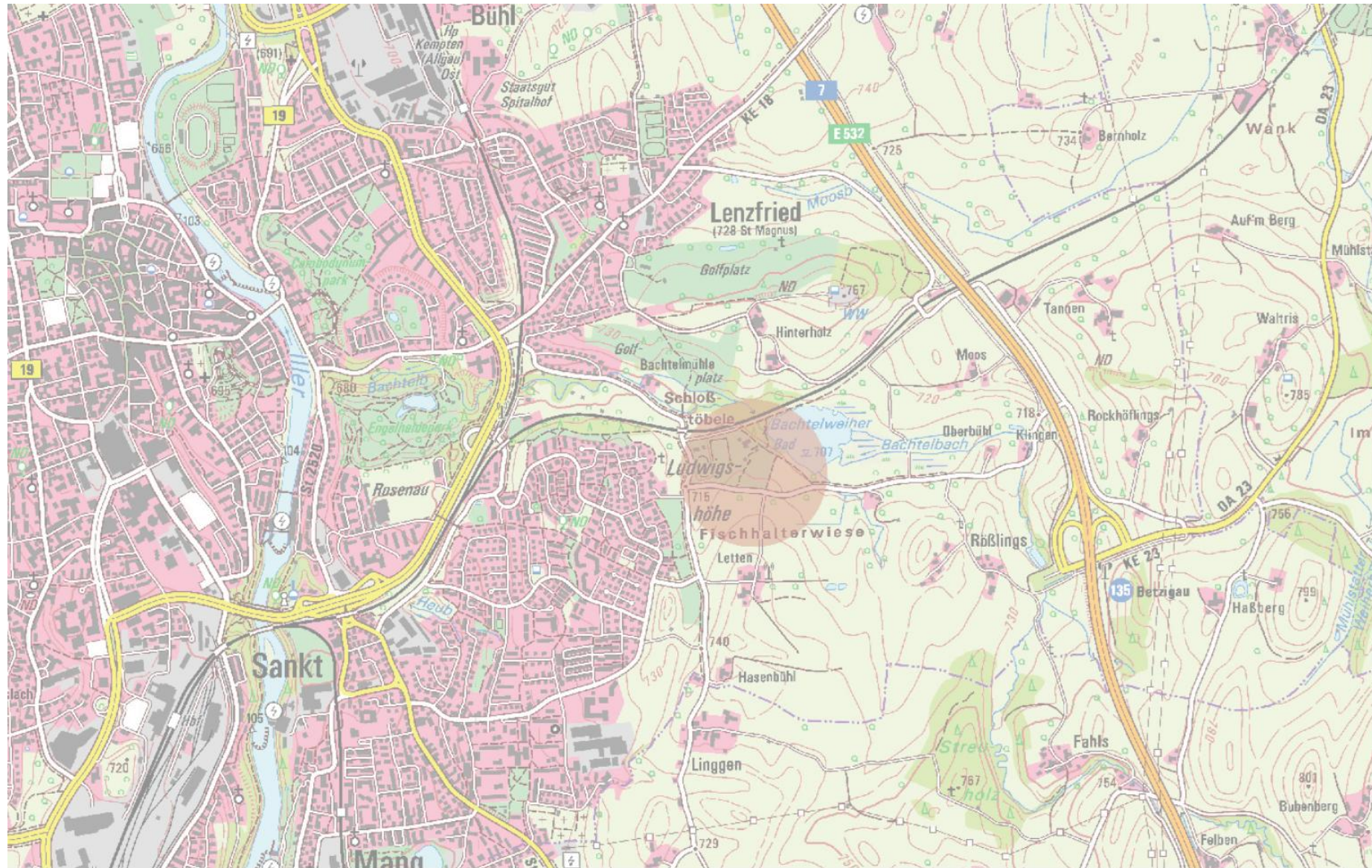
Sachstandsbericht und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Planungs- und Bauausschuss am 22.09.2026

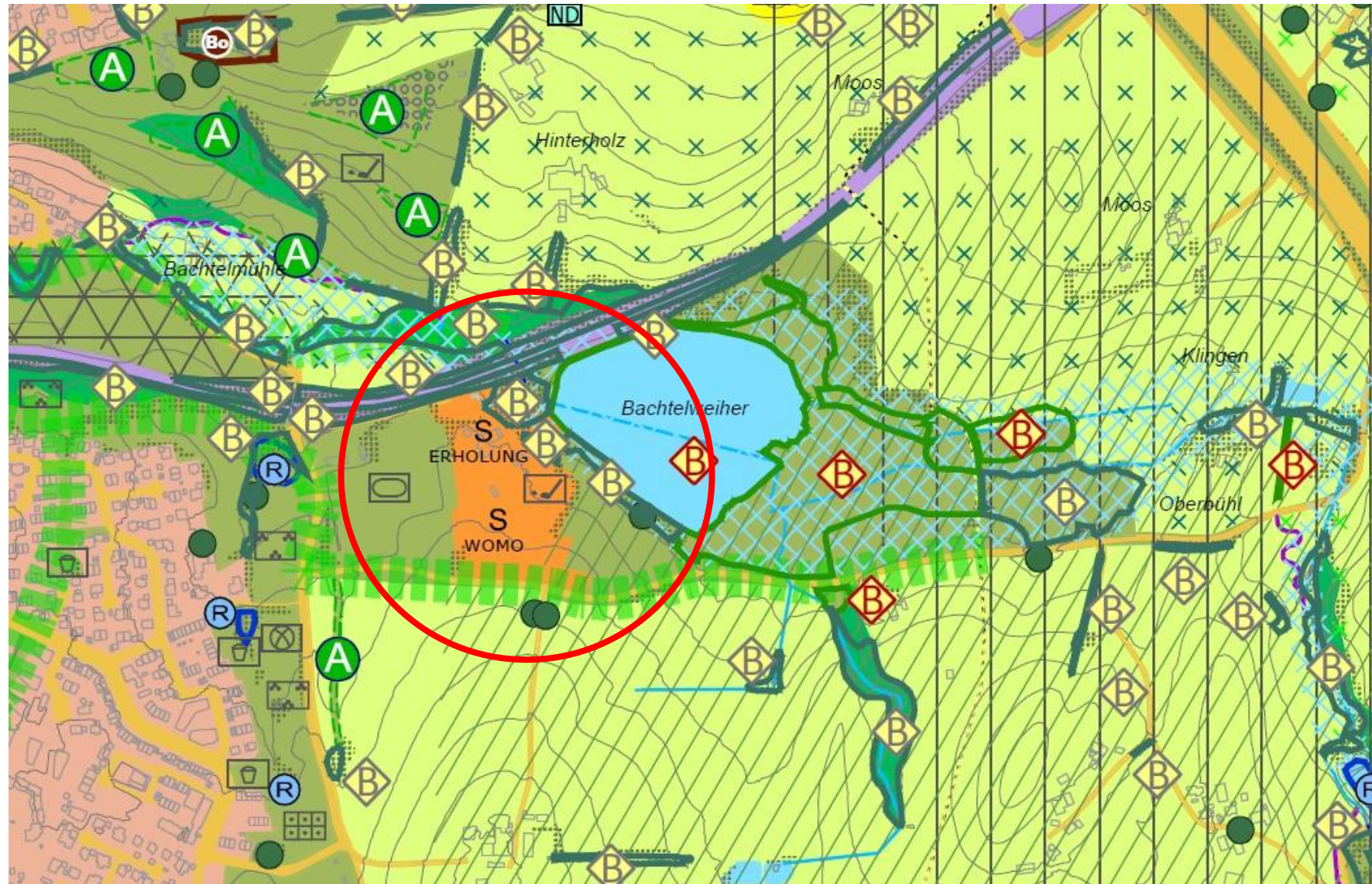
Stadtrat am 24.09.2026

STADT

Kempten^{Allgäu}











Sondergebiet Freizeitanlage am Bachtelweiher

Am Bachtelweiher 8 | 87437 Kempten | Bauherren: Bachtel und Hapbach Grundstücks-GbR

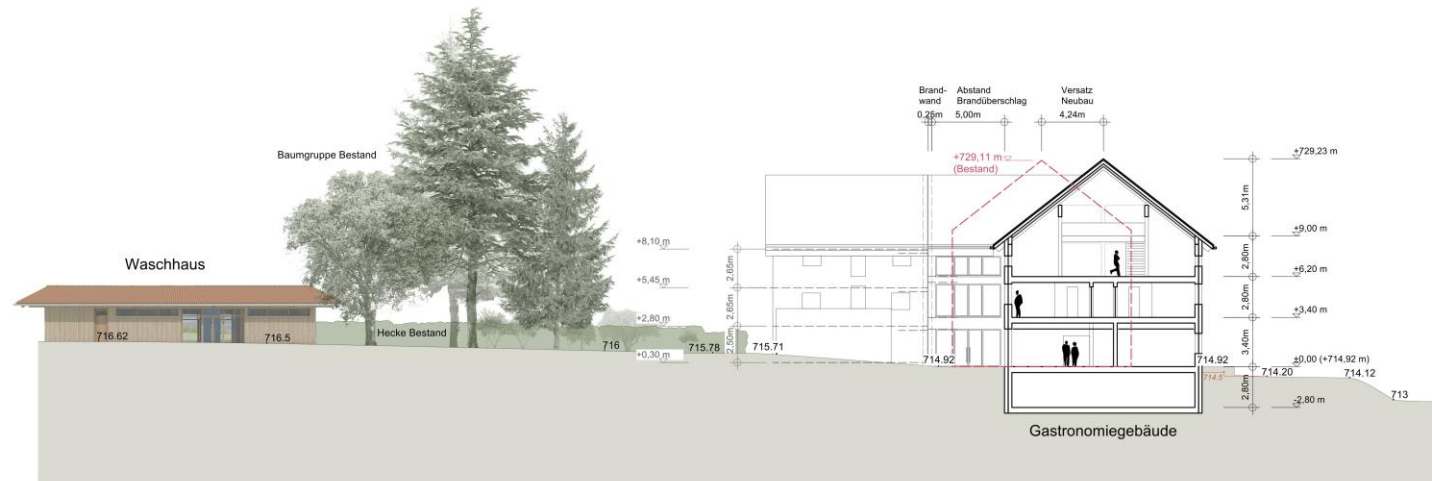
Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan 7213

Mst. 1:500

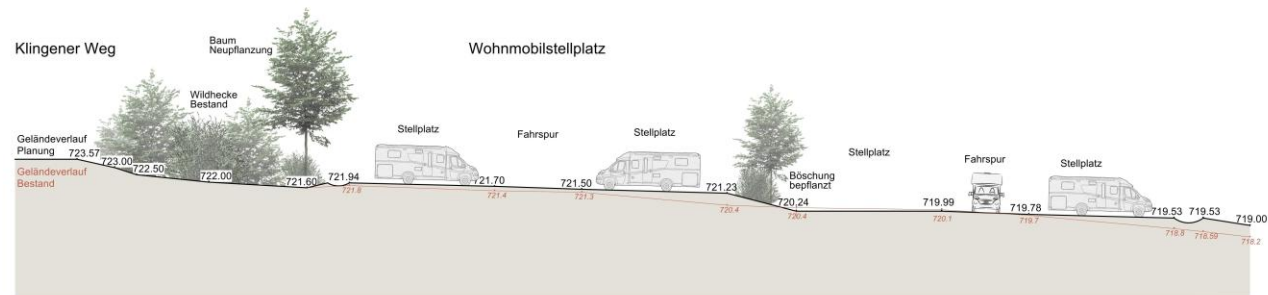
Plan Nr. 01

22.09.2020 | Format: A2

Planverfasser: FG Architekten und Sachverständige GmbH
Mona Schüller M.Sc. Landschaftsarchitektur



Schnitt AA' Gastronomiegebäude mit Veranstaltungsfunktion und Fremdenzimmern



Schnitt BB' Wohnmobilstellplatz

Sondergebiet Freizeitanlage am Bachtelweiher

Am Bachtelweiher 8 | 87437 Kempten | Bauherrschaft: Berchtold und Haslach Grundstücks-GbR

Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan 7213 - Schnitte

Mst. 1:200

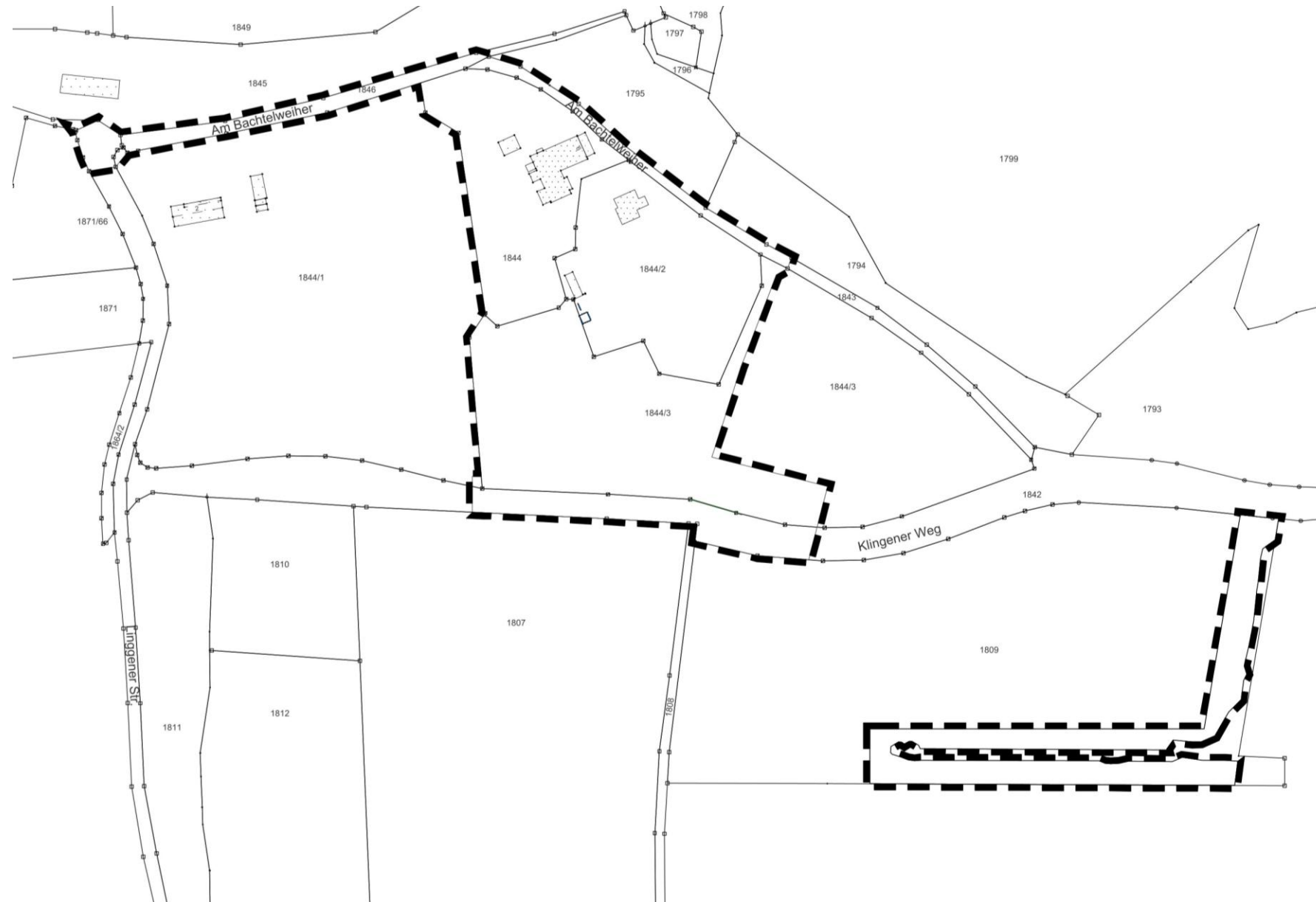
PlanNr.: 02

22.09.2026 Format: A2

Planverfasser: FG Architekten und Sachverständige GmbH
Mona Schäfer M.Sc. Landschaftsarchitektur



- 10 Wohnmobilstellplätze weniger
- zwei große Neubauten innerhalb der Flurstücke 1844/2 und 1844/3 fallen weg
- Versiegelung um das ehemals geplante Kiosk- und Sanitärgebäude fällt weg
- drei Bäume im Bereich des ehemals geplanten Kiosk- und Sanitärgebäude bleiben erhalten
- nur der Bereich der Bestandsgebäude (Waschhaus & Am Bachtelweiher 6) wird neu bebaut (hier keine zusätzliche Versiegelte Fläche)
- Wildhecke im Süden des Geltungsbereichs entlang des Klingener Wegs bleibt größtenteils erhalten



Fläche Geltungsbereich: 29.444 m²

- komplett innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Gebietstyp

- Camping- & Freizeitanlage
- zulässige Nutzungen:
 - Camping-, Wohnmobil- & Zeltplatz
 - Gastronomie mit Veranstaltungsraum
 - Fremdenbeherbergung
 - Freizeiteinrichtungen (inkl. Minigolf)
- andere Nutzungen als Camping- & Freizeitanlage sind ausgeschlossen
- N: Gastronomie mit Veranstaltungsraum und Fremdenbeherbergung
- Zentral: Waschhaus
- NO: Minigolf
- N/SO: öffentliche und private Parkplatzflächen
- SW: Wohnmobilstellplatz und Zeltwiesen



Überbaubare Fläche

- Grundfläche
- bei 710m² (Gastro mit Veranstaltung und Fremdenbeherbergung), 180m² (Waschhaus), 450m² (Zeltwiesen), 1.635m² (WoMoSt), 450 m² Stellplätze (Parkplatz Bestand), 500 m² Stellplätze (Parkplatz Planung)
- gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch:
 - Minigolfanlage
 - Ladestation für Fahrräder,
 - Aufenthaltsflächen (z.B. Spiel-/Sport-/Grillplatz)
 - Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Trafostation, Müllentsorgung)
 - Zufahrten zu Stellplätzen,
 - Stellplätze und
 - nicht vollversiegelte Wege
 um weitere 6.735 m² überschritten werden

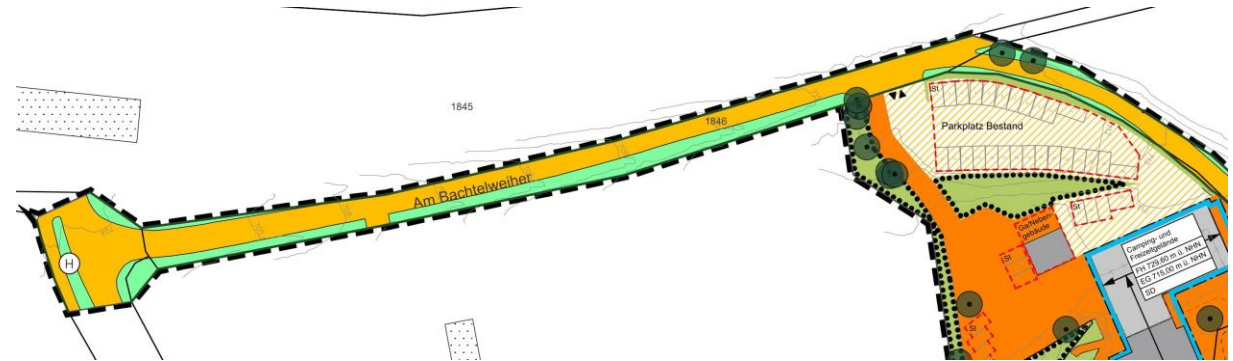


Baugrenzen

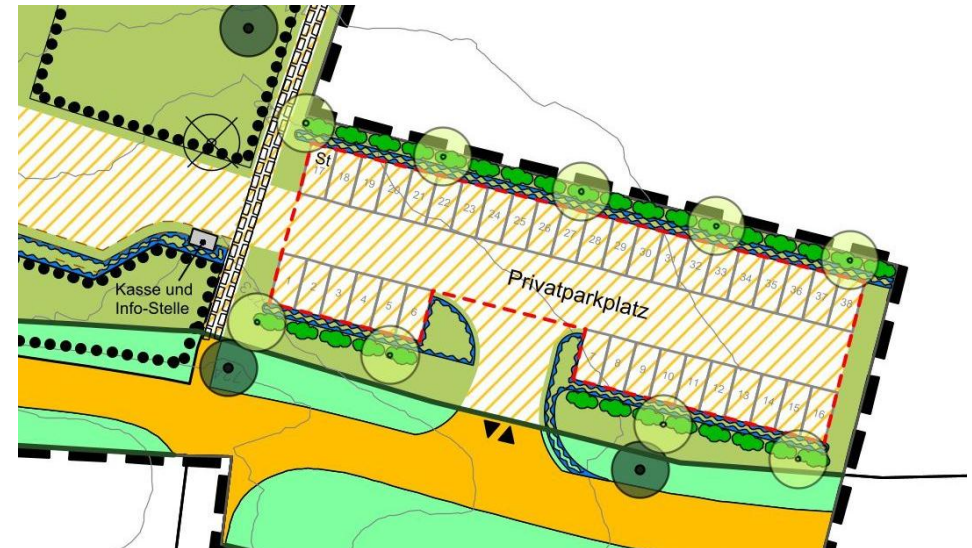
- um Gebäude des Bauvorhabens und bauliche Nebenanlagen gelegt
- Baugrenzen mit einem Puffer von 1,00 m versehen



- Straße Am Bachtelweiher:
 - Erschließung des Bestandsparkplatzes für die Öffentlichkeit
 - Erschließung der Mitarbeiter- sowie privaten Stellplätze
 - im weiteren Verlauf reine Nutzung als Fuß- und Radweg



- Straße: Klingener Weg: im Süden
 - Erschließung der private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Privatparkplatz (zur öffentlichen Nutzung vorgesehen)
 - Erschließung der Wohnmobilstellplätze und Zeltwiesen



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

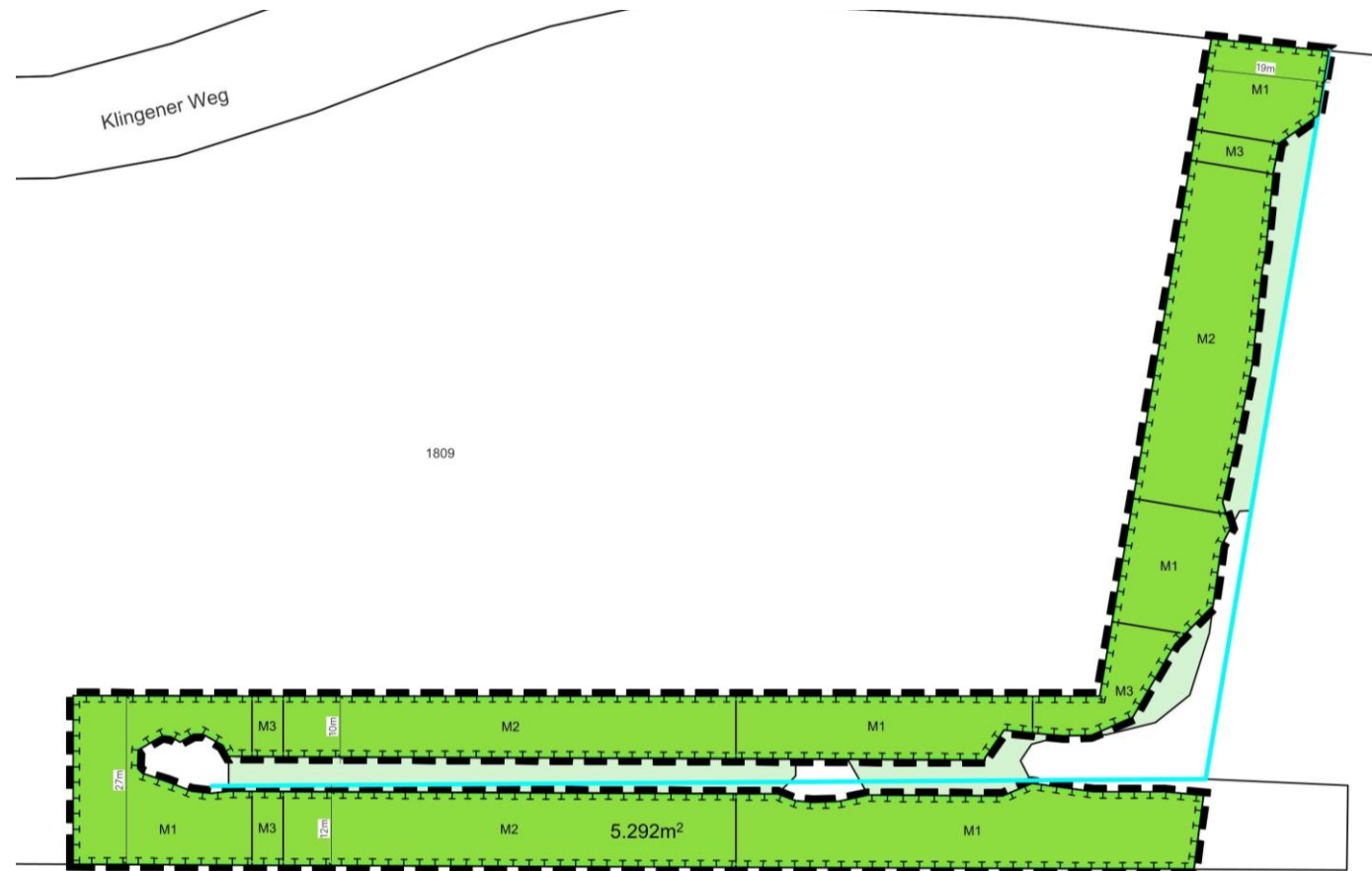


Grünordnerische Festsetzung der guten fachlichen Praxis:

- Verbot von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen)
 - > Schutz des Grundwassers
- Pflanzliste für die Verwendung standortheimischer Gehölze
- Erhalt und Neupflanzung von Einzelgehölzen und flächiger Gehölzbestände
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Lichtpunkthöhe 4,5m, warmweißes Licht, geringer UV- und kein Blauanteil, etc.)
- Abstand von Zäunen zum Gelände mindestens 0,20m zur Durchlässigkeit für Kleintiere
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege, um Niederschlag zu puffern und verdunsten zu lassen

Baurechtlicher Ausgleich:

- 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 (Gmk. 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.
-
- Das Diagramm illustriert die externe Ausgleichsfläche. Der linke Teil zeigt eine schematische Darstellung mit der Beschriftung 'Klingener Weg'. Der rechte Teil ist eine detaillierte Ansicht der Ausgleichsfläche, die in drei Abschnitte unterteilt ist: M1 (oben), M3 (Mitte) und M2 (unten). Eine Messung von 10m ist an der oberen Kante von M1 angegeben. Die Fläche ist grün schattiert und hat eine gestrichelte schwarze Begrenzungslinie.



- Vögel: Gelbspötter, Turmfalke sowie weitere Gebäude- und Gehölzbrüter nachgewiesen → Ersatzgehölzpflanzungen kombiniert mit landschaftspflegerischem Ausgleich; Nistkästen bereits angebracht; temporäre Ersatzbrutplätze für Turmfalke mit anschließender Wiederherstellung des Brutplatzes vorgesehen
- Fledermäuse: Jagdaktivität im Plangebiet und am Bachtelweiher, bislang keine Quartiernachweise → insekten- und fledermausschonendes Beleuchtungskonzept; vorsorgliche Ersatzquartiere bereits angebracht
- Reptilien: keine Nachweise im Eingriffsbereich, jedoch stellenweise Habitatpotenzial → Vermeidung einer Einwanderung in Baufelder; Förderung durch Trockenmauern und Benjeshecken
- Amphibien: regelmäßige Wanderbewegungen im und um das Plangebiet, v. a. Erdkröte, Grasfrosch und Molche → Bauzeitenregelung und Baufeldabgrenzung; saisonale Amphibienschutzzäune und Verkehrs-/Besucherlenkung; Schaffung sicherer Rückzugs- und Landlebensraumstrukturen
- Haselmaus: bisher keine Nachweise; Untersuchungen noch nicht abgeschlossen
- Allgemein: Gehölzrodungen und Rückbau außerhalb Brutzeiten; Vermeidung von Fallenwirkungen; vogelfreundliche Glasgestaltung; habitatfördernde Strukturelemente, ökologische Baubegleitung

- Oberflächenwasser wird in begrünten Mulden gesammelt, gereinigt und über Teilsickerrohre abgeleitet
- Regenwasser von Verkehrsflächen wird zurückgehalten, aufbereitet und in Retentionsflächen und Bachläufen wiederverwendet
- Dachwasser des Waschhauses wird Retentionsbereich zugeführt
- Dachwasser des Bachtelweiherhofes wird an bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen oder ebenfalls Retentionsbereich zugeführt
- Zink, Kupfer & Co. auf großen Flächen nur mit Schutzbeschichtung erlaubt

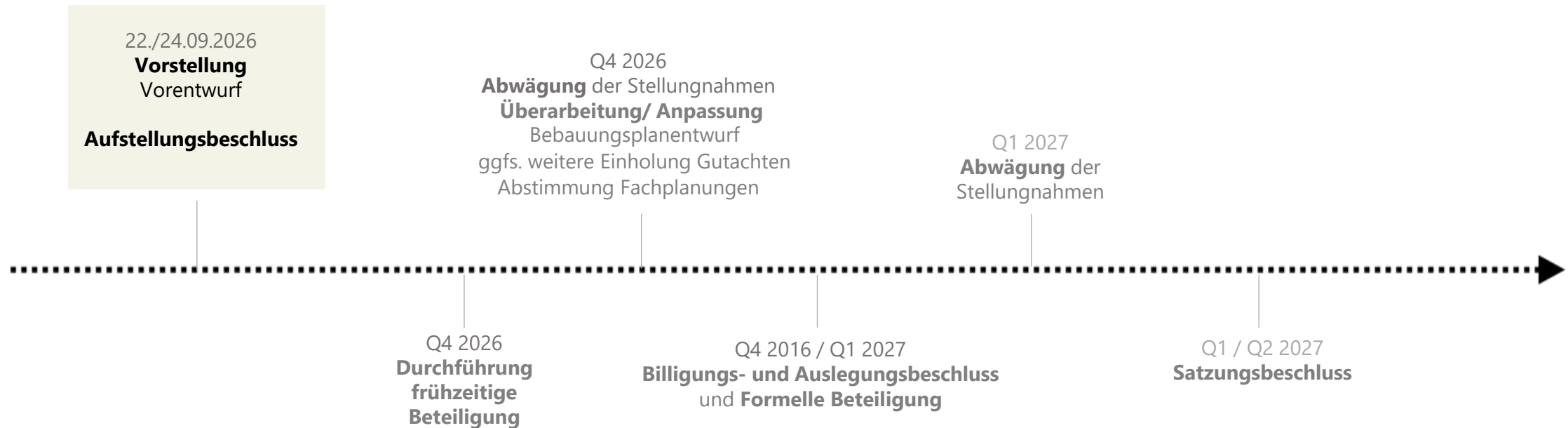


Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung:

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



Verfahrensstand



Beschlussvorschlag

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

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.



STADT

Kempten Allgäu

Herzlichen Dank

Stadtplanungsamt

**Kronenstraße 8
87435 Kempten (Allgäu)**

**stadtplanung@kempten.de
0831 2525 -61 11 / -61 12**