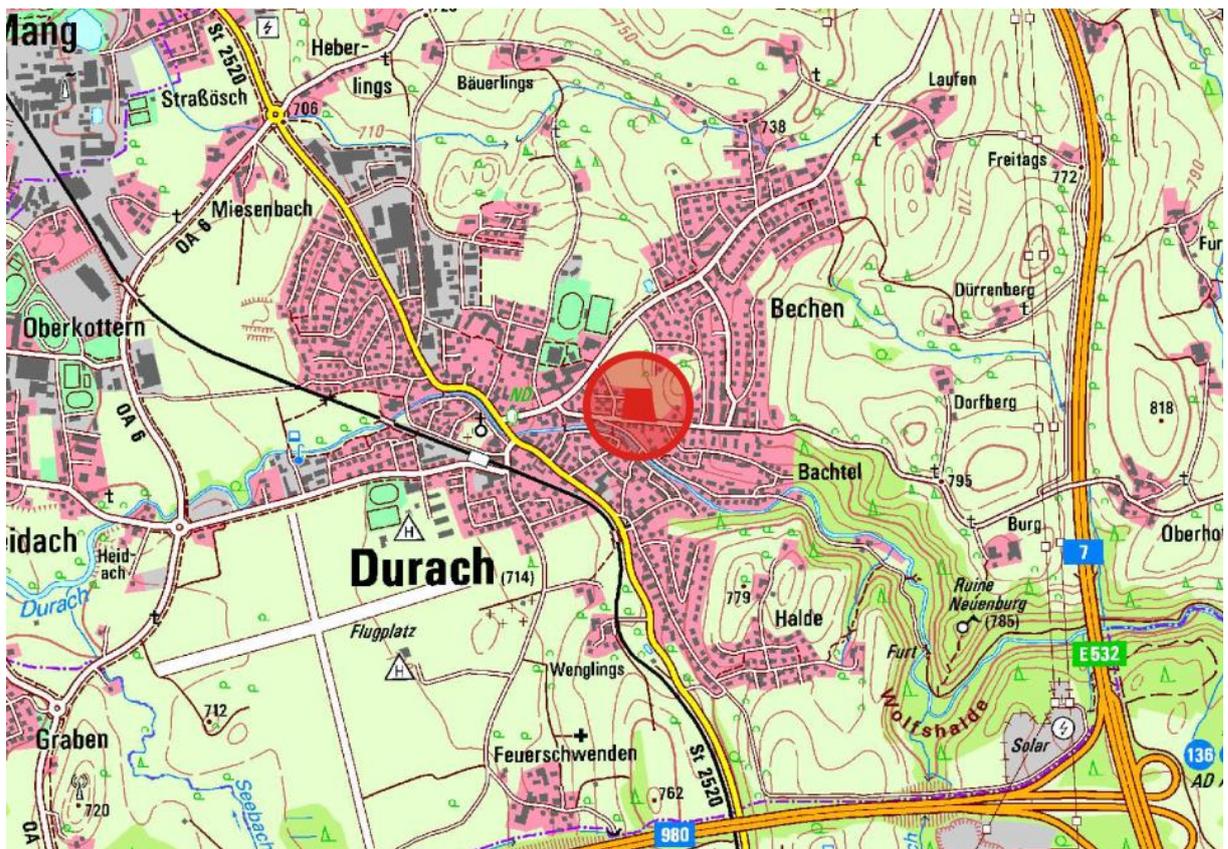


Gemeinde Durach

Bebauungsplan mit Grünordnung "Neubau Kinderhaus St. Theresia"

Satzung und Begründung - Stand: 03.02.2025

Verfahren gemäß § 13a BauGB



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Neubau Kinderhaus St.Theresia"
Satzung und Begründung - Stand: 03.02.2025

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Durach

Bahnhofstraße 1
87471 Durach

Telefon: 0831/56119-0

Telefax: 0831/56119-99

E-Mail: info@durach-allgaeu

Web: www.durach-allgaeu.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Gerhard Hock

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

A	PRÄAMBEL	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenzen	8
1.4	Grünordnung	9
1.5	Sonstige Festsetzungen	10
2	Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) gem. § 9 Abs. 4 BauGB	11
2.1	Dachgestaltung	11
2.2	Geländemodellierungen	12
2.3	Sonstige örtliche Bauvorschriften	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Planzeichen	13
3.2	Weitere Hinweise durch Text	13
3.3	Pflanzempfehlung	16
C	Begründung	17
1	Planungsanlass	17
2	Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren	18
3	Übergeordnete Planungen	18
3.1	Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023	18
3.2	Regionalplan Allgäu	20
3.3	Flächennutzungsplan	22
4	Das Plangebiet	23
4.1	Lage, Größe und Nutzung	23
4.2	Baugrund und Topographie	23
4.3	Artenschutz	23
4.4	Altlastenverdachtsfläche	24
4.5	Erschließung	25
4.6	Lärmemissionen	25

4.7	Bau- und Bodendenkmäler	26
4.8	Schutzgebiete	26
4.9	Hochwassersituation	26
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	26
5.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	26
6	Festsetzungskonzept	27
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.3	Bauweise und Baugrenzen	28
6.4	Grünordnung	28
6.5	Sonstige Festsetzungen	29
6.6	Örtliche Bauvorschriften	30
6.6.1	Dachgestaltung	30
6.6.2	Geländemodellierung und Stützmauern	30
6.6.3	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	30
7	Naturschutzfachliche Belange	31
8	Technische Infrastruktur	35
8.1	Wasserversorgung und Löschwasserversorgung	35
8.2	Abwasserentsorgung	35
8.3	Strom- und Niederstromversorgung	35
8.4	Gasversorgung	35
8.5	Abfallentsorgung	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich im Ort (ohne Maßstab)	17
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP (ohne Maßstab)	19
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Allgäu (ohne Maßstab)	21
Abbildung 4:	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	22
Abbildung 5:	Ausschnitt Lageplan des geplanten Kinderhauses St. Theresia – Vorentwurfsplanung 27.11.2024 (ohne Maßstab) (Quelle: f64 Architekten und Stadtplaner)	25

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Durach den Bebauungsplan mit Grünordnung „Neubau Kinderhaus St. Theresia“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Neubau Kinderhaus St. Theresia“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 133 der Gemarkung Durach und hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Neubau Kinderhaus St. Theresia“ bestehend aus dem Textteil (**Seite X bis Y**), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Durach, den __.__.____

1. Bürgermeister Gerhard Hock

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Neubau Kinderhaus St. Theresia“ der Gemeinde Durach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Durach, den __.__.____

1. Bürgermeister Gerhard Hock

B SATZUNG



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

„Bebauungsplan mit Grünordnung „Neubau Kinderhaus St. Theresia“

(s. Planzeichnung)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO) Gemeinbedarf gem. §11 BauNVO

§11 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; Nr. 1.4.2 PlanZV

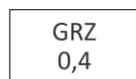
Sondergebiet Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Das sonstige Sondergebiet Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Räumen und Freiflächen zur Kinderbetreuung.

Ergänzend sind Nutzungen zulässig, die die Ausführung der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ unterstützen wie Büro-/Besprechungszimmer, Küche mit Speiseraum, Ruhe-, Intensivierungs- und Mehrzweckräume, Lager, Technik und Unterhalt.

(s. Nutzungsschablone)

1.2 Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Pflegezufahrten, Wegeverbindungen und Flächen für die Feuerwehr und
- Tiefgaragen und damit verbundene, geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu 50 % überschritten werden.

(s. Nutzungsschablone)

GFZ 0,8

**Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ),
hier: 0,8**

§ 20 BauNVO

(s. Nutzungsschablone)

FFOK_{max} =
720,20 m
ü.NHN

**Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FFOK),
hier: 720,20 m ü. NHN**

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die FFOK wird für das Baufeld festgesetzt und stellt das Höchstmaß
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO dar.

(s. Nutzungsschablone)

WH =
max. 9,0 m

**Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH):
hier: 9,0 m**

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Wandhöhe wird am höchsten Punkt (i.d.R. At-
tika oder Dachhaut) des Gebäudes gemessen. Der untere Bezugspunkt
ist die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FFOK_{max}).
Darüber hinaus sind Dachaufbauten wie bspw. PV- und Solarmodule
inkl. Aufständering, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten sowie Absturz-
sicherungen oder Lüftungstechnische Anlagen über der Attika eines
Flachdaches zulässig.

(s. Nutzungsschablone)

1.3 Bauweise und Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauGB

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen
von über 50 m zulässig sind.

(s. Nutzungsschablone)



Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der
Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m bzw. 10 m² zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzungslinie für oberirdische Stellplätze und Zufahrten, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

Oberirdische Stellplätze (ST) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinien sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Pflegezufahrten, Wegeverbindungen und Flächen für die Feuerwehr sind auch außerhalb der Umgrenzungslinie zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

§ 12, 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradboxen), Gartengeräte und Spielgeräte, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abstandsflächen

Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

1.4 Grünordnung



Bestandsbaum, zu erhalten

Ist bei Abgang oder notwendiger Rodung durch eine Neupflanzung (Baum I. Ordnung; Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

(s. Planzeichnung)

Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzender Baum (Lage variabel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

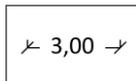
Je 200 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum II. Ordnung anzupflanzen. Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Für einen Baum ist auch die Pflanzung von zwei Sträuchern gem. „Pflanzempfehlungen“ zulässig.

Bäume sind bei Ausfall durch gleichrangige Neupflanzungen zu ersetzen. Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten

(siehe „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

Bei Bepflanzungen ist generell darauf zu achten, dass Schutzstreifen zu Leitungen und Kanälen freizuhalten sind.

1.5 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

Boden- versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Baugebiet sind für untergeordneten Wege nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder Wassergebundene Wegedecke) zulässig. Der erforderliche Unterbau ist entsprechend sickertfähig herzustellen.

Niederschlags- wasser / Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Niederschlagswasser ist aufgrund des anstehenden Untergrunds gedrosselt in die bestehende Kanalisation (Sammelkanal) einzuleiten. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Vorfeld einzuholen.

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Hochwasser- schutz / Oberflä- chenwasser

Oberflächenwasser/wild abfließendes Wasser (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen.

Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines benachbarten Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Alle Bauteile (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge, Leitungs- und Rohrdurchführungen usw.) sollen wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann. Hierbei ist der Grundwasserflurabstand unter dem Plangebiet zu beachten.

Insektenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert) zulässig.

Außerhalb der Betriebszeiten der Kindertagesstätte ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

2 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung



Zulässige Dachformen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

FD = Flachdach (0 Grad bis 6 Grad)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für Hauptgebäude.

(s. Nutzungsschablone)

**Solarthermie
und
Photovoltaik-
anlagen**

§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit mind. dem 1-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen. Ausnahmsweise kann auf den Abstand zur Außenwand verzichtet werden, wenn die Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen flächig ohne Aufständigung ins Dach integriert werden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind nur in gleicher Neigung wie die Fassade zulässig.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Dachbegrünung

Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht für (solar)technische Anlagen oder als Glasdächer vorgesehen sind - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm - mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen (extensive Bepflanzung) und so zu unterhalten (§ 9 (1) 25. BauGB).

Auch eine Kombination von solartechnischen Anlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

2.2 Geländemodellierungen

- Geländemodellierungen** Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
Notwendige Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, naturnaher Regenwasserbewirtschaftung oder des Artenschutzes sind grundsätzlich zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind in dem erforderlichen Maß zulässig.
Zusätzlich sind gestalterische Geländemodellierungen bis zu +/- 2,5 m zulässig.
- Stützmauern** Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zur Nachbargrenze). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Sie sind gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurückzusetzen.

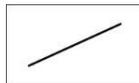
2.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

- Stellplätze und Grundstückszufahrten** Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Durach zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
- Einfriedungen** Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.
Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.
Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Wuchshöhe von Bepflanzung in Sichtdreiecken von Grundstückszufahrten darf eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten.
Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von min. 5cm und max. 8cm für Kleintiere einhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.
- Gartengestaltung** Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Zusammenhängende Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



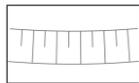
Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



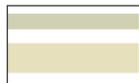
Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



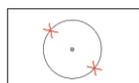
Gebäude Bestand



**Vorhandene Böschung,
Bodenmodellierung**



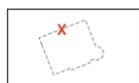
**Bestehender Gehweg
Bestehende Straße**



Bestandsbaum, zu roden



Höhen, Bestand



Bestandsgebäude Abbruch

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Im

vorliegenden Bodengutachten wurde die Belastung durch Schadstoffe untersucht und gemäß LVGBT als Z0 klassifiziert.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Archäologische Funde

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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.

Artenschutz

Nach derzeitigen Kenntnistand sind im Plangebiet keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

Sollten in Zukunft Habitatstrukturen entstehen, sind im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Baugrund

Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden (Stand 24.06.2021) erstellt.

Unterhalb der 30cm bis 35cm mächtigen Oberbodenschicht folgt Schluff als tonig, sandige, schwach kiesige Verwitterungsdecke zwischen 35cm bis 180 cm. Zwischen 140cm bis 650cm folgt Kies, stark schluffig, sandig, tonig und steinig als Talfüllung.

Es wird empfohlen, bei der Planung der Gründung, der Erschließung und der Versickerungsanlagen die Ergebnisse des Bodengutachtens heranzuziehen.

Bodenschutz

Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase ein bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgescho-ben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Das „Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

	Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
Landwirtschaftliche Nutzung	Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.
Sparten	Die genaue Lage bestehender Sparten ist im Planungsprozess beim Versorgungsunternehmer einzuholen und mit diesem abzustimmen. Generell ist ein Schutzbereich beiderseits von Trassen und Leitungen bzw. Kanälen von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten und der Bestand und Betrieb von Bestandsleitungen zu sichern.“
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Durach erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
nicht öffentlich zugängliche Vorschriften	Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke können bei der Gemeinde Durach während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.3 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sind vorrangig heimische Arten sowie klimaresiliente Blütenbäume und ungiftige Sträucher zu verwenden.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Auf Grund des akuten und laut Bevölkerungsprognose zukünftigen Bedarfes plant die Gemeinde Durach die Entwicklung eines Kinderhauses mit 6-8 Gruppen. Nach Prüfung verschiedener Standorte und ausführlicher Diskussion entschied sich die Gemeinde, auf der Fläche der derzeitigen Tennisplätze an der Oberhofer Straße einen Neubau zu erstellen. Mit vorliegendem Bebauungsplan wird dafür Planungsrecht geschaffen.

Die Gemeinde Durach liegt im Landkreis Oberallgäu im Regierungsbezirk Schwaben in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Kempten (Allgäu) und verfügt über die A980 einen direkten Autobahnanschluss. Die Gemeinde liegt an der Bahnlinie von Kempten nach Füssen.

Durch seine verkehrsgünstige Lage am Kreuzungspunkt der Bundesautobahnen A7 und A980 sowie der guten Erreichbarkeit der Bundesstraße B 12 und B19 gepaart mit der topographisch günstigen Lage mit vielen Freizeit- und Erholungsangeboten im Alpenvorland hat sich die Gemeinde zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die Gemeinde hat ca. 7.350 Einwohner.

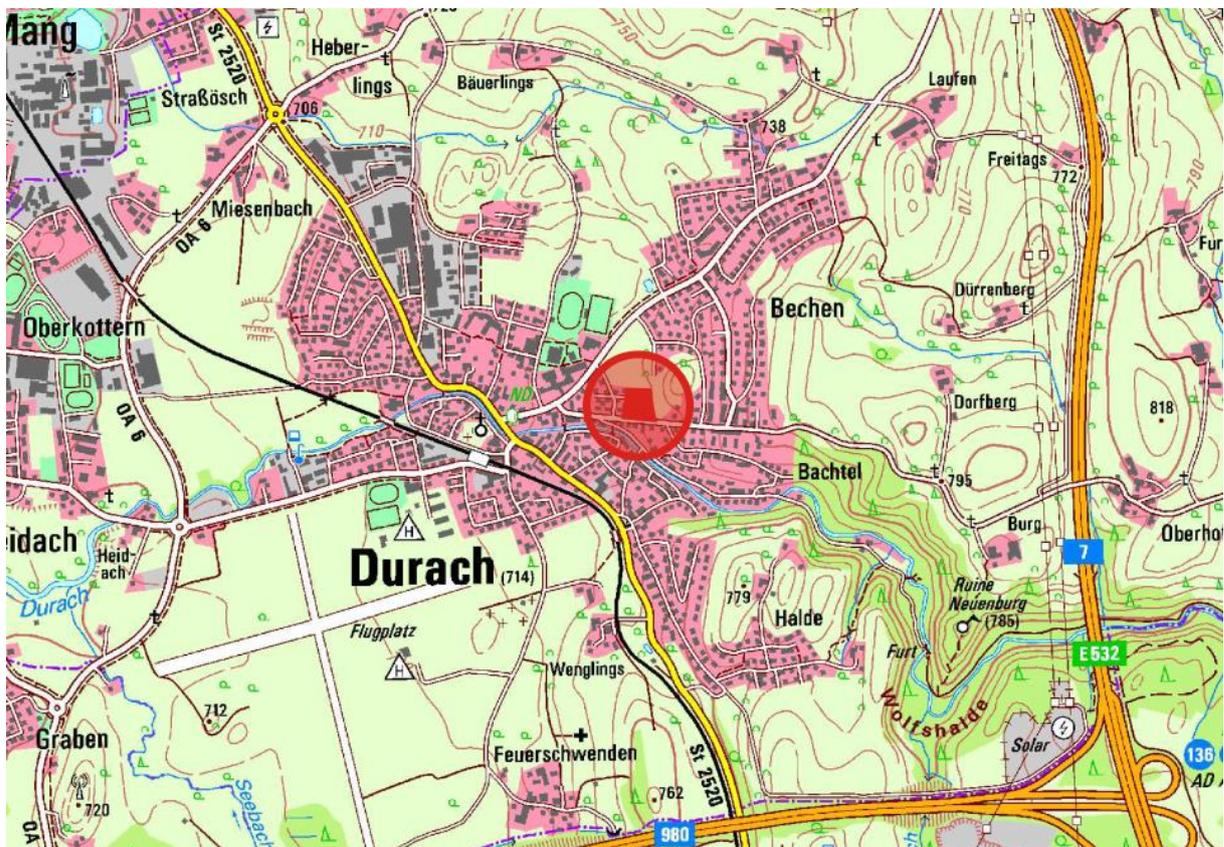


Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich im Ort (ohne Maßstab)

Die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen ist enorm gestiegen. Um Eltern einen Betreuungsplatz für ihre Kinder zu ermöglichen, und um dem Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung ab dem 1.

Lebensjahr gerecht zu werden, hat die Gemeinde Durach beschlossen, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer dringend benötigten Kindertagesstätte zu schaffen. Vor diesem Hintergrund soll das rund 0,59 ha große Plangebiet „Neubau Kinderhaus St. Theresia“ entwickelt werden.

Aus diesem Grund sah die Gemeinde das Erfordernis, hier im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung steuernd und ordnend zu reagieren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die für die Gemeinde wichtigen Kinderbetreuungsplätze für die ortsansässige Bevölkerung sicherstellen zu können.

2 Anwendbarkeit vereinfachtes Verfahren

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Neubau Kinderhaus St. Theresia“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kinderhaus fest mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Fläche liegt innerhalb des Gemeindegebiets und wurde bisher bereits baulich als Tennisanlage mit Vereinsheim genutzt. Der Neubau erfolgt insofern als Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet steht darüber nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt. Sensible bzw. geschützte ökologische Strukturen/Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine überschlägige Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange wurde durchgeführt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern (LEP) – Stand 01.06.2023

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt die Gemeinde Durach landesplanerisch im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Kempten.

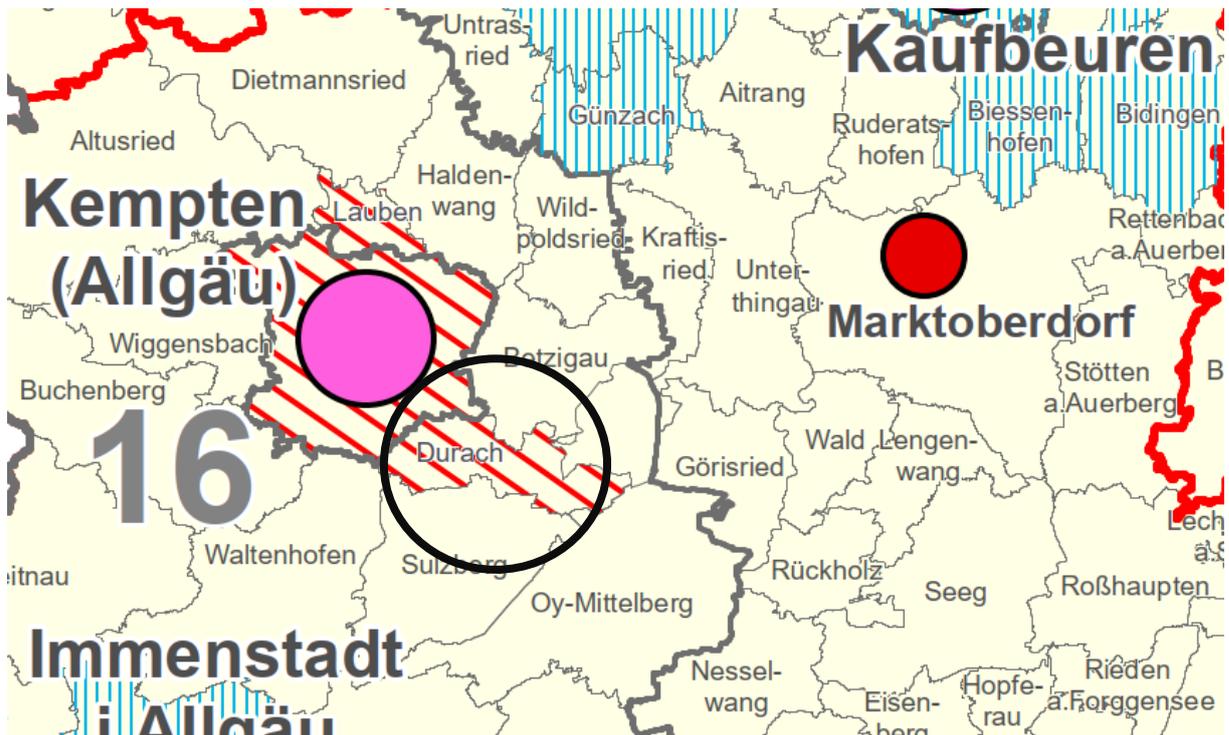


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP (ohne Maßstab)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1).

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,*
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt im Innenbereich in direktem Anschluss an Wohnbauflächen und fügt sich in das bestehende Siedlungsgefüge ein. Insofern werden die Potentiale der Innenentwicklung genutzt und keine neuen Flächen für die geplante Nutzung in Anspruch genommen.

Des Weiteren findet durch die Baurechtsschaffung für den Neubau einer Kindertagesstätte eine Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und den Bedarf an Betreuungsplätzen statt.

Damit entspricht das Vorhaben in vollem Umfang den Vorgaben des LEP.

3.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Gemeinde Durach als Kleinzentrum dargestellt und wird dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde Durach liegt im Bereich zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

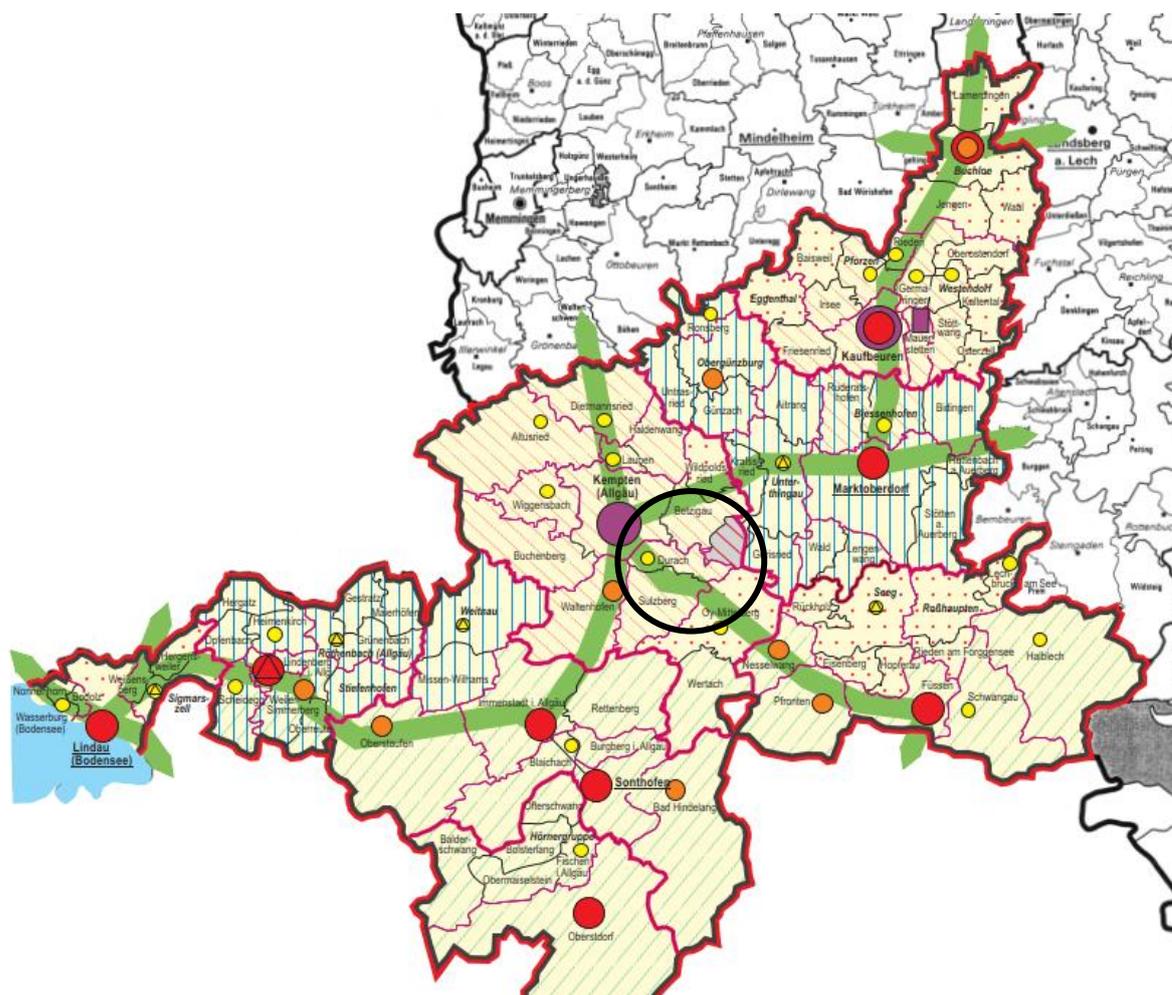


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Allgäu (ohne Maßstab)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes begründen die geplante Baurechtschaffung im Bereich des Vorhabebereichs:

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) *Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.*

III Bildungs- und Erziehungswesen

(G) *Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippe, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.*

V Siedlungsstruktur

(G) *Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.*

- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt werden sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Durch die vorliegende Planung soll das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen weiterentwickelt werden, um die Infrastruktur für die Bevölkerung zu stärken und bedarfsgerecht auszubauen. Für die Planung wird auf ein Grundstück im Innenbereich zurückgegriffen, dass sich räumlich innerhalb des bestehenden gewachsenen Ortes anschließt.

Demzufolge entspricht die Planung in vollem Umfang den Grundzügen des Regionalplans Allgäu.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Tennisplatzanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst bzw. wird die Änderung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde mit angepasst.



Abbildung 4: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Ortsteil von Durach, umgeben von allgemeinen Wohngebieten im Westen und Süden und Grünflächen im Norden und Osten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurgrundstück 133 der Gemarkung Durach mit einer Gesamtfläche von ca. 0,59 ha. Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als Tennisanlage genutzt.

4.2 Baugrund und Topographie

Gegenwärtig wird das Plangebiet größtenteils als Tennisanlage genutzt. Das Plangebiet fällt von der Erschließungsstraße (Oberhofer Straße) ca. 1,50 m ab und läuft dann eben nach Norden hin aus.

Für das Vorhaben wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden (Stand 24.06.2021) erstellt.

Es wird empfohlen, bei der Planung der Gründung, der Erschließung und der Versickerungsanlagen die Ergebnisse des Bodengutachtens heranzuziehen.

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) besteht der geologische Untergrund im Geltungsbereich aus einer würmzeitlichen Moräne, welche dem Zeitalter des Pleistozäns (Quartär) entstammen. Die vorkommenden Gesteinsarten werden als Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig angegeben.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) kommen im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, karbonatisch, kalkalpin geprägt) vor.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung decken sich mit dem zu erwartenden Untergrund aus den geologischen Karten und Übersichtsbodenkarten Bayern. So folgt unterhalb Oberbodenschicht aus schluffig, sandigem Mutterboden in Teilbereichen eine Schicht aus schluffigen bzw. tonigen Decklehmen. In Teilen stehen direkt unterhalb der Oberbodenschicht spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter aus feinkornreichen Kiesen (sandig, schluffig, schwach tonig bis tonig) bzw. aus feinkornarmen Kiesen (sandig bis stark sandig, schwach schluffig) an.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 720 m ü. NN.

4.3 Artenschutz

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Durach an der Oberhofer Straße. Der Geltungsbereich ist geprägt durch die aktuell auf der Fläche bestehende Tennisanlage Durach. Diese besteht aus vier Tennisplätzen, einem kleinem Vereinsgebäude mit Nebengebäuden und einem PKW-Parkplatz. Für gebäudebrütende Vogelarten ergeben sich Nistmöglichkeiten in den Dachgiebeln des abzureißenden Gebäudes. Auch im Kontaktbereich des verglasten Vordaches mit dem Hauptgebäude auf der Westseite befinden sich geschützte Bereiche, welche zum Brüten genutzt werden können. Neben

Allerweltsvogelarten wie der Amsel sind hier insbesondere die beiden Sperlingsarten (*Passer domesticus*, *P. montanus*) potentielle Brutvögel. Zudem bietet das Gebäude potentielle Hangplätze für einzelne Fledermaus-Individuen. Aufgrund der geringen Größe des Gebäudes sowie nur einer kleinen Anzahl geeigneter Strukturen ist nicht von einer starken Betroffenheit auszugehen.

Zur Überprüfung wurde eine zweimalige Ausflugskontrolle durchgeführt. Hierbei konnten keine Fledermäuse festgestellt werden. Durch eine entsprechende Bauzeitenregelung (V1) kann die Gefährdungswahrscheinlichkeit von Fledermäusen minimiert werden.

Als Abgrenzung zur Wohnbebauung im Südwesten liegt eine ca. 4 m breite Hecke aus Ziergehölzen. Eine weitere Hecke, bestehend aus Liguster (*Ligustrum*), befindet sich am Parkplatz. Zudem befinden sich auf der Anlage zwei einzelne, jeweils ca. 5 m hohe, Thujen (*Thuja*). Bruthöhlen sind in den Gehölzen nicht vorhanden, so dass nur freibrütende Vogelarten betroffen sein können. Auf Grund des hohen Störpotentials im Umfeld und der nur kleinflächigen Gehölzausbildung ohne geeignete Bruthöhlen, sind nur Allerweltvogelarten zu erwarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass Eingriffe keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen und die ökologische Funktion von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Um das Auslösen des Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG zu verhindern, ist jedoch darauf zu achten, die Bäume und Sträucher ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar zu entfernen.

Nordöstlich der Tennisplätze wächst am Rand des Geltungsbereiches eine Esche (*Fraxinus excelsior*) mittleren Alters, in deren Anschluss nach Norden hin sich landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet. Bis auf die Esche ist von einer Rodung sämtlicher Gehölze im Geltungsbereich auszugehen. Östlich der Tennisanlage umfasst der Geltungsbereich ebenfalls Teile einer als Intensivgrünland bewirtschafteten Fläche.

Um relevante Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Arten auszuschließen, werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen empfohlen:

V1: Bauzeitenregelung: Gebäudeabriss und Rodungen sind zum Schutz von Fledermäusen und Gehölzbrütern im Winterhalbjahr durchzuführen, also außerhalb der Brutzeit / des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen und Gehölzbrütern nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar (§ 39 BNatSchG).

4.4 Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. In der vorliegenden Baugrunduntersuchung wurden keine Schadstoffe gefunden. Auch durch die aktuelle Nutzung als Tennisanlage ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

4.5 Erschließung

Durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren wird die äußere Erschließung nicht verändert. Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Straße „Oberhofer“ erschlossen. Das Baugrundstück ist somit an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

Um weitere Belastungen der Erschließungsstraße während der Hol- und Bringzeiten zu vermeiden, wird die Andienung innerhalb des Geltungsbereichs über eine eigene Hol- und Bringzone mit angegliedertem Stellplatzbereich erfolgen. Hier haben Eltern und Kinder die Möglichkeit, sicher vom Pkw in die Kindertagesstätte zu gelangen, ohne den fließenden Verkehr auf der Erschließungsstraße zu beeinträchtigen.

Die Baufenster wurden zu diesem Zweck so festgesetzt, dass auch der gewünschte Stellplatzbereich umsetzbar ist.



Abbildung 5: Ausschnitt Lageplan des geplanten Kinderhauses St. Theresia – Vorentwurfsplanung 27.11.2024 (ohne Maßstab) (Quelle: f64 Architekten und Stadtplaner + OK Landschaft)

4.6 Lärmemissionen

Für die Kindertagesstätte werden die Orientierungswerte der Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets mit 55 dB(A) tagsüber angesetzt. Bedingt durch die Schließzeiten der Kindertagesstätte findet kein Nachtbetrieb statt.

Lärmkonflikte durch den Hol- und Bringverkehr sind darüber hinaus nicht zu erwarten.

4.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter Hinweis auf nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiet) oder nach Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler etc.) geschützte Flächen und keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. gemäß Art 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG).

4.9 Hochwassersituation

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche liegen im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarer Nähe nicht vor.

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise versiegelt.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Vorrangig soll die bedarfsgerechte Schaffung eines Betreuungsangebotes für Krippen- und Kindergartenkinder ermöglicht werden. Der Gemeinde ist es ein besonderes Anliegen, dem vorhandenen Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten gerecht zu werden.

Der Entwurf greift die gewachsenen Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereichs auf. Ein Konflikt mit dem westlich und südlich gelegenen Wohngebieten entsteht nicht.

Durch die getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen soll sich das Kinderhaus harmonisch in das Umfeld einfügen und das Ortsbild weiter abrunden. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung.

Die Planung des Kinderhauses St. Theresia, die dem Entwurf zu Grunde liegt, sieht einen einzelnen schlichten Baukörper vor, der über eine auf dem Grundstück gelegene Hol- und Bringzone sowie einen Stellplatzbereich für Pkw sowie Fahrrädern erschlossen wird. Großzügige durchgrünte Frei- und Spielflächen sollen die Flächenversiegelung reduzieren und die Freifläche aufwerten. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze sowie klimaresilienter Blütenbäumen und ungiftigen Straucharten gemäß den Pflanzempfehlungen in der Satzung und der Erhalt der bestehenden Esche im Norden gewährleisten eine naturnahe Gartengestaltung trotz erhöhter Anforderung durch die Nutzung.

Durch die gegenständliche Planung soll das Plangebiet so gestaltet werden, dass sich Baukörper und Freiraum in die bestehenden Strukturen einfügen und diese abrunden.

Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Ergänzend sind Nutzungen zulässig, die die Ausführung der Zweckbestimmung unterstützen wie Büro-/Besprechungszimmer, Küche mit Speiseraum, Ruhe-, Intensivierungs- und Mehrzweckräume, Lager, Technik und Unterhalt.

Mit der Eingrenzung der Nutzungen auf ein Kindertagesstätte soll das planerische Ziel verfolgt werden, den örtlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter zu decken. Da sich ein auf eine Kindertagesstätte beschränktes Baugebiet keinem nach §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstyp zuordnen lässt, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird aufgrund der geplanten Nutzung und der großen Außenbereichsflächen auf 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Pflegezufahrten, Wegeverbindungen und Flächen für die Feuerwehr und Tiefgaragen und damit verbundene, geringfügig aus dem Gelände herausragenden Aufbauten ist bis zu 50 % zulässig. Dies ermöglicht eine flexiblere Freianlagenplanung, die den erhöhten Anforderungen an Kindertagesstätten wie beispielsweise Spielgeräte mit Fallschutz gerecht werden soll.

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ermöglicht in Kombination mit der maximal zulässigen Wandhöhe eine zweigeschossige Bebauung. Sie ist geringer festgesetzt als die Orientierungswerte für reine und allgemeine Wohngebiete zulassen würden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das neue Gebäude im Übergang zum westlichen Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung einfügt.

Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FFOK)

Für den Neubau wird die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden auf 720,20 m ü. NHN festgesetzt und fügt sich so an das Niveau der bestehenden Nachbarbebauung an. Gleichzeitig ermöglicht die Höhenfestsetzung den Schutz des Gebäudesockels vor Oberflächenwasser.

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH)

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe soll einer unangemessenen Höhenentwicklung der Bebauung im Geltungsbereich verhindern und orientiert sich an die in der zugrundeliegenden Planung des Kinderhauses angegebenen Wandhöhe, wobei ein Puffer als Spielraum für die Baurealisierung berücksichtigt wurde. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden.

Der Aufbau von PV- und Solarmodulen mit Aufständerungen, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten oder Absturzsicherungen sowie technische Anlagen zur Belüftung ist in den Höhenangaben nicht inkludiert und kann unabhängig davon geplant werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Für die Bebauung ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt, um hier Gebäudelängen von über 50 m zuzulassen. Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Die Baugrenze ist festgesetzt, um die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück vorzugeben. In geringfügigem Ausmaß ist zudem ein oberirdisches Vortreten bei Gebäudeteilen und Terrassenanlagen bis zu 1 m bzw. 10m² vor die Baugrenzen zulässig.

Darüber hinaus wurden Abgrenzungen für Stellplätze und Zufahrten im südöstlichen Geltungsbereich definiert, in denen der Hol- und Bringverkehr auf das Grundstück abgewickelt werden kann. Dennoch bleiben definierte Bereiche frei vom motorisierten Verkehr, was zu einer höheren Aufenthaltsqualität und zur Sicherheit der Krippen- und Kindergartenkinder beiträgt.

Da die Baugrenze relativ eng festgesetzt ist, wurde bei den Nebenanlagen größere Freiheit eingeräumt. Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Sammeln von Müll und zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Nebenanlagen zur Unterstellung von Fahrrädern (Fahrradboxen) und Außenspielgeräte, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, um eine flexible Gestaltung der verschiedenen Nutzungszonen zu ermöglichen.

6.4 Grünordnung

Das Ziel der Grünordnung ist es, eine möglichst vielfältige und ökologische, aufgewertete Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen und dabei auch die Aufenthaltsqualität für die Kindertagesstätte zu stärken.

Dies wird umgesetzt durch eine Festsetzung von zu erhaltenden und neu zu pflanzenden vorwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen, mit entsprechender Pflanzempfehlung, die eine naturnahe Gartengestaltung ermöglichen soll. Neben den heimischen Pflanzen sind auch klimaresiliente Blütenbäume und ungiftige Straucharten zulässig.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Bodenversiegelung

Grundsätzlich sollen Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Minimum beschränkt werden. Aufgrund der erhöhten Nutzungsanforderungen als Kindertagesstätte beispielsweise mit barrierefreier Zuwegung sind bei Haupteinfahrten, Stellplätzen sowie fugenarmen Terrassen, werden wasserdurchlässige Beläge nur für untergeordnete Wege festgesetzt. Die Minimierung der Bodenversiegelungen fördert die Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und trägt zur Grundwasserneubildung und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Niederschlagswasser / Versickerung

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung laut Bodengutachten nicht möglich, daher ist eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Sammelkanal erforderlich.

Gesammeltes Niederschlagswasser kann darüber hinaus auch für die Gartenbewässerung oder Toiletenspülungen genutzt werden, um den Verbrauch an Trinkwasser zu reduzieren.

Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Generell ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines benachbarten Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage nicht zu erwarten. Dennoch sollten vom Bauherrn im Rahmen der Bebauung Vorkehrungen zu Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser getroffen werden. So sind Gebäudeabschlüsse so auszuführen, dass kein Wasser in das Gebäude eindringen kann. Zu den Maßnahmen gehören u.a. auf die Wassereinzirkzone abgestimmte Abdichtung von Kellern, Lichtschächten, Hauseingänge oder auch Leitungs- und Rohrdurchführungen. Der Grundwasserstand zu beachten.

Insektenschutz

Um den natürlichen Lebensrhythmus nachtaktiver Arten durch künstliches Licht möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. So ist ausschließlich eine insektenfreundliche Ausführung der Außenbeleuchtung zulässig. Wesentliche Eigenschaft dieser insektenfreundlichen Ausführung ist, dass LED-Beleuchtungen maximal eine Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, warm weiß und gekoffert ausgeführt sind und die Leuchtstrahlung nach unten gerichtet ist. Außen- und Nachtbeleuchtungen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum zu reduzieren und es sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Dachgestaltung

Zulässige Dachformen

Ein wesentliches Merkmal des Neubauvorhabens ist die Ausführung mit einem Flachdach, was eine ökologisch wertvolle Gestaltung ermöglicht. Die Bestandsgebäude in der direkten Umgebung weisen bei Wohngebäuden Satteldächer auf. Da es sich um ein öffentliches Gebäude handeln soll, wurde ein Flachdach favorisiert.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Um eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischer Anlagen zu ermöglichen, werden Photovoltaik bzw. solarthermische Anlagen auf den Dachflächen und darüber hinaus an den Fassaden als zulässig festgesetzt, wobei Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen hinsichtlich umliegender Nutzungen sowie der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden sind. Sollten dennoch Lichtreflexionen von der Photovoltaikanlage zu Sichtbehinderungen des fließenden Verkehrs führen, sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Dachbegrünung

Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen, um Wasser zurückzuhalten, die Luft zu befeuchten sowie neue Lebensräume für Pflanzen, Tiere zu schaffen. Ausgenommen davon sind (Bereiche der) Flachdächer, die für (solar)technische Anlagen oder Glasdächer vorgesehene sind. Die Kombination von solartechnischen Anlagen mit Dachbegrünung wird als zulässig festgesetzt.

6.6.2 Geländemodellierung und Stützmauern

Grundsätzlich soll es möglich sein, dass Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, naturnaher Regenwasserbewirtschaftung oder des Artenschutzes stattfinden können. Um dabei einen maßvollen Umgang zu definieren, wurden einige Richtlinien zur Ausprägung der Geländemodellierungen festgesetzt.

Modellierungen zur Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens und zur Anpassung an das Niveau der Oberhofer-Straße sind zulässig. Um auch gestalterischen Geländemodellierungen zur Freianlagengestaltung zu ermöglichen, werden diese bis zu +/- 2,5 m als zulässig festgesetzt.

Ebenso soll die Errichtung von Stützmauern ermöglicht werden, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zur Nachbargrenze). Die max. zulässige Höhe wird aber aus Gründen der Ortsbildgestaltung auf 1,0 m begrenzt. Ebenso sind sie gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurückzusetzen.

6.6.3 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und die Qualität des Umfelds gesteigert werden.

Vor diesem Hintergrund sind entlang der öffentlichen Straßenräume nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei dieser Höhe wird der Kindertagesstätte ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum durch hohe vertikale Elemente nicht als eingengt. Wobei zugleich zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis gezielt Strauch- und Heckenpflanzungen als Sichtschutz eingesetzt werden können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen dürfen.

Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer ökologischen Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugern, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen zudem unzulässig. Die Höhe des Unterkriechschutzes wird auf minimal 5cm und maximal 8cm festgesetzt, um den Sicherheitsanforderungen einer Kindertagesstätte gerade bei der Betreuung von Krippenkindern gerecht zu werden.

Stellplätze

Zur Ermittlung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf dem Grundstück ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Durach in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Um die Verkehrsbelastung auf der Erschließungsstraße zu reduzieren, sind die notwendigen Stellplätze mit ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem Baugrundstück zu errichten. Sie sind mit einer gezielten Zufahrt zu erschließen, wobei die Ausfahrt auf die Erschließungsstraße vorwärts erfolgen soll, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eingriffe, die durch die Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten grundsätzlich im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Gleichwohl wurden zur Vermeidung von Konflikten die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,6 ha und liegt im Ortszentrum von Durach nördlich der Oberhofer Straße. Nach Norden und Osten hin grenzt das Gebiet an die landwirtschaftliche Grünlandflächen, welche zum Teil beweidet werden. Im weiteren Umfeld sowie südlich und westlich der Tennisplätze befinden sich großflächige Siedlungsbereiche. Trotz der zentralen Lage in Durach sind im Projektgebiet aufgrund des Fehlens größerer Durchgangsstraßen im Umfeld keine erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastungen anzunehmen.

Auf der bisherigen Tennis-Anlage ist der Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes mit Kindergruppe und Kindergarten vorgesehen. Im Vergleich zur Nutzung als Sportstätte ergeben sich durch das Planvorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit keine erheblich verstärkten Lärmemissionen.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auch keine amtlich kartierten oder gesetzlich geschützten Biotop.

Artenschutz

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Begehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 03.04.2023 dargestellt:

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Durach an der Oberhofer Straße. Der Geltungsbereich ist geprägt durch die aktuell auf der Fläche bestehende Tennisanlage Durach. Diese besteht aus vier Tennisplätzen, einem kleinem Vereinsgebäude mit Nebengebäuden und einem PKW-Parkplatz. Für gebäudebrütende Vogelarten ergeben sich Nistmöglichkeiten in den Dachgiebeln des abzureißenden Gebäudes. Auch im Kontaktbereich des verglasten Vordaches mit dem Hauptgebäude auf der Westseite befinden sich geschützte Bereiche, welche zum Brüten genutzt werden können. Neben Allerweltvogelarten wie der Amsel sind hier insbesondere die beiden Sperlingsarten (*Passer domesticus*, *P. montanus*) potentielle Brutvögel. Zudem bietet das Gebäude potentielle Hangplätze für einzelne Fledermaus-Individuen. Aufgrund der geringen Größe des Gebäudes sowie nur einer kleinen Anzahl geeigneter Strukturen ist nicht von einer starken Betroffenheit auszugehen.

Zur Überprüfung wurde eine zweimalige Ausflugskontrolle durchgeführt. Hierbei konnten keine Fledermäuse festgestellt werden. Durch eine entsprechende Bauzeitenregelung (V1) kann die Gefährdungswahrscheinlichkeit von Fledermäusen minimiert werden.

Als Abgrenzung zur Wohnbebauung im Südwesten liegt eine ca. 4 m breite Hecke aus Ziergehölzen. Eine weitere Hecke, bestehend aus Liguster (*Ligustrum*), befindet sich am Parkplatz. Zudem befinden sich auf der Anlage zwei einzelne, jeweils ca. 5 m hohe, Thujen (*Thuja*). Bruthöhlen sind in den Gehölzen nicht vorhanden, so dass nur freibrütende Vogelarten betroffen sein können. Auf Grund des hohen Störpotentials im Umfeld und der nur kleinflächigen Gehölzausbildung ohne geeignete Bruthöhlen, sind nur Allerweltvogelarten zu erwarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass Eingriffe keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen und die ökologische Funktion von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Um das Auslösen des Tötungsverbotes nach § 44 BNatSchG zu verhindern, ist jedoch darauf zu achten, die Bäume und Sträucher ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar zu entfernen.

Nordöstlich der Tennisplätze wächst am Rand des Geltungsbereiches eine Esche (*Fraxinus excelsior*) mittleren Alters, in deren Anschluss nach Norden hin sich landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet. Bis auf die Esche ist von einer Rodung sämtlicher Gehölze im Geltungsbereich auszugehen. Östlich der Tennisanlage umfasst der Geltungsbereich ebenfalls Teile einer als Intensivgrünland bewirtschafteten Fläche.

Um relevante Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Arten auszuschließen, werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen empfohlen:

V1: Bauzeitenregelung: Gebäudeabrisse und Rodungen sind zum Schutz von Fledermäusen und Gehölzbrütern im Winterhalbjahr durchzuführen, also außerhalb der Brutzeit / des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen und Gehölzbrütern nur zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar (§ 39 BNatSchG).

Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der geologischen Einheiten „Moräne (Till), würmeiszeitlich“ und „Schmelzwasserschotter, würmzeitlich (Nieder- oder Spätglazialterrasse)“. Die Gesteinsbeschreibung weist „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)“ auf. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000, BayernAtlas) herrscht im Plangebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies vor. Da Teile des Plangebiets bereits versiegelt sind, sind wichtige Bodenfunktionen bereits erheblich reduziert oder vollständig verloren gegangen. Demnach ist nur von einer geringen projektbedingten Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszugehen. Grundsätzlich sind bei Bauarbeiten die Hinweise zum Bodenschutz zu beachten.

Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen oder Hinweise des Bebauungsplans soweit als möglich reduziert (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.). Für eine ggf. erforderliche Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im zwingend notwendigen Maß zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Nachdem es sich um einen Sportplatz handelt, sind Verunreinigungen im Untergrund (z. B. durch Dieseltankanlagen, Altöle) als unwahrscheinlich zu betrachten. Dies ist im Zuge der Neubauarbeiten im Einzelfall zu überprüfen.

Wasser

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit „Moränenablagerungen“, die durch unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kiese (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel gekennzeichnet ist. Durch die großteils vorhandene Versiegelung der Fläche besteht eine verringerte Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets. Durch die gegenwärtige Nutzung der Flächen als Sportplatz ist nicht von einer anthropogen bedingten Vorbelastung des Grundwassers auszugehen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung laut Bodengutachten nicht möglich, daher ist eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Sammelkanal erforderlich.

Das Niederschlagswasser ist wenn möglich vor der Einleitung über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Klima und Luft

Das Schutzgut Klima/Luft ist vom Vorhaben nur sehr begrenzt betroffen, da große Teile der Fläche bereits versiegelt sind. Den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs kommt eine gewisse Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene zu. Da diese, bis auf Ausnahme der Esche, entfernt werden müssen, wird die Funktion der Fläche zur Lufthygiene durch das Planvorhaben zunächst verringert. Durch geplante Neuanpflanzungen kann dem jedoch entgegengewirkt werden.

Durch eine energieeffiziente Bauweise und die Möglichkeit, Dachflächen für Solarenergieanlagen zu nutzen, kann darüber hinaus ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Landschaft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Das Ortsbild im Umfeld stellt ein regionaltypisches Siedlungsgebiet dar, das durch einige, teilweise ältere, Bäume sowie Grünflächen gegliedert wird.

Die Qualität der Fläche hinsichtlich des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Rodungen der niedrigen Gehölzgruppen und der Entfernung der Sportanlagen nicht wesentlich verringert. Für Anwohner ergeben sich aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes veränderte Sichtbeziehungen. Durch das gegenständliche Planvorhaben soll die Stärkung der Innenentwicklung von Durach gestärkt werden und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und somit auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert werden.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Im Geltungsbereich selber liegen weder Bau- noch Bodendenkmäler. Ca. 300 m südlich befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (D-7-8328-0014). Im Ortszentrum von Durach liegen zudem ca. 300 m westlich zwei Baudenkmäler (Pfarrhaus und Hausfigur). Durch die ausreichende räumliche Entfernung sind Beeinträchtigungen der genannten Denkmäler, inklusive veränderten Sichtbeziehungen, ausgeschlossen.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG). Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft aufgrund der bestehenden Versiegelungen nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht erheblich anzusehen. Unabhängig davon sind im vorangegangenen Kapitel geeignete Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Wasserversorgung durch Anschluss an den Zweckverband Fernwasserversorgung OA angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl an Hydranten sichergestellt.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an den Abwasserzweckverband für Kempten.

8.3 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über durch Anschluss an das Allgäuer Überlandwerk Kempten.

8.4 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an die Gasversorgung der Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH angeschlossen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.