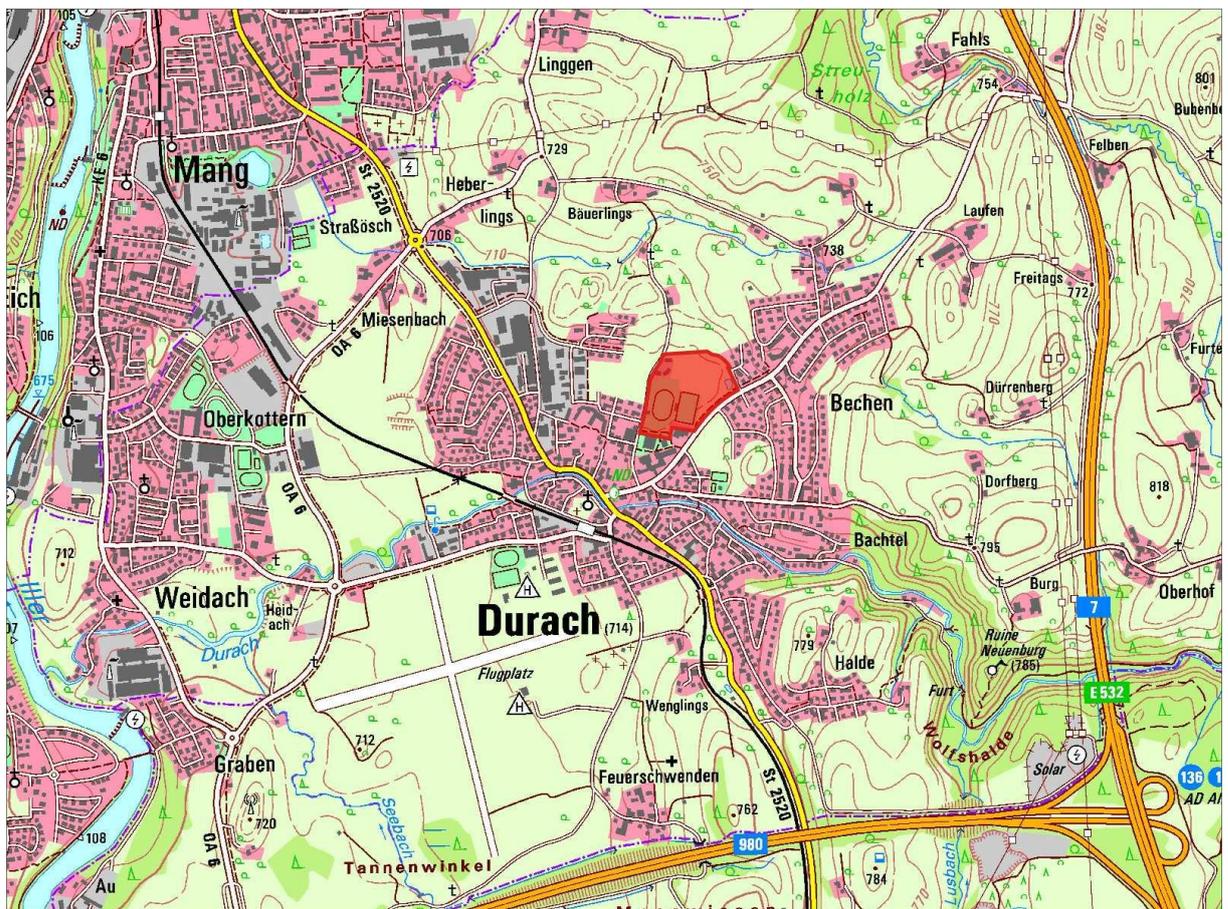


Gemeinde Durach

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bäuerlinger Wegs

Vorentwurf | Stand: 10.01.2025



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

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bäuerlinger Wegs  
Vorentwurf | Stand: 10.01.2025

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Durach

Bahnhofstraße 1  
87471 Durach

Telefon: 0831/56119-0

Telefax: 0831/56119-99

E-Mail: [info@durach-allgaeu.de](mailto:info@durach-allgaeu.de)

Web: [www.durach-allgaeu.de](http://www.durach-allgaeu.de)

Vertreten durch: Bgm. 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](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner

Joshua Jägg - B.Sc. Geographie

Memmingen, den .....

---

*Eduard Obermeier*  
*M.Sc. Angewandte Humangeographie & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Das Baugebiet</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Darstellung im derzeitigen Flächennutzungsplan</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Änderungsdarstellung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Bedarfsnachweis und Standortentscheidung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Ziel der frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>10</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich mit DFK und TK (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lageplan DFK (ohne Maßstab)	6
Abbildung 3: Vorentwurfsplanung neue Tennisanlage mit Vereinsheim, LARS consult (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4: Darstellung rechtskräftiger FNP mit Legende (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5: Änderungsdarstellung 7. Änderung mit Legende (ohne Maßstab)	9

## 1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Die Gemeinde Durach plant die Verlegung der Tennisanlage des TSV Durach in den Bereich des Bäuerlinger Wegs. Im Rahmen dieser Maßnahme soll ebenso Baurecht für ein geplantes Vereinsheim mit integrierter Kegelbahn östlich der neuen Tennisplätze geschaffen werden.

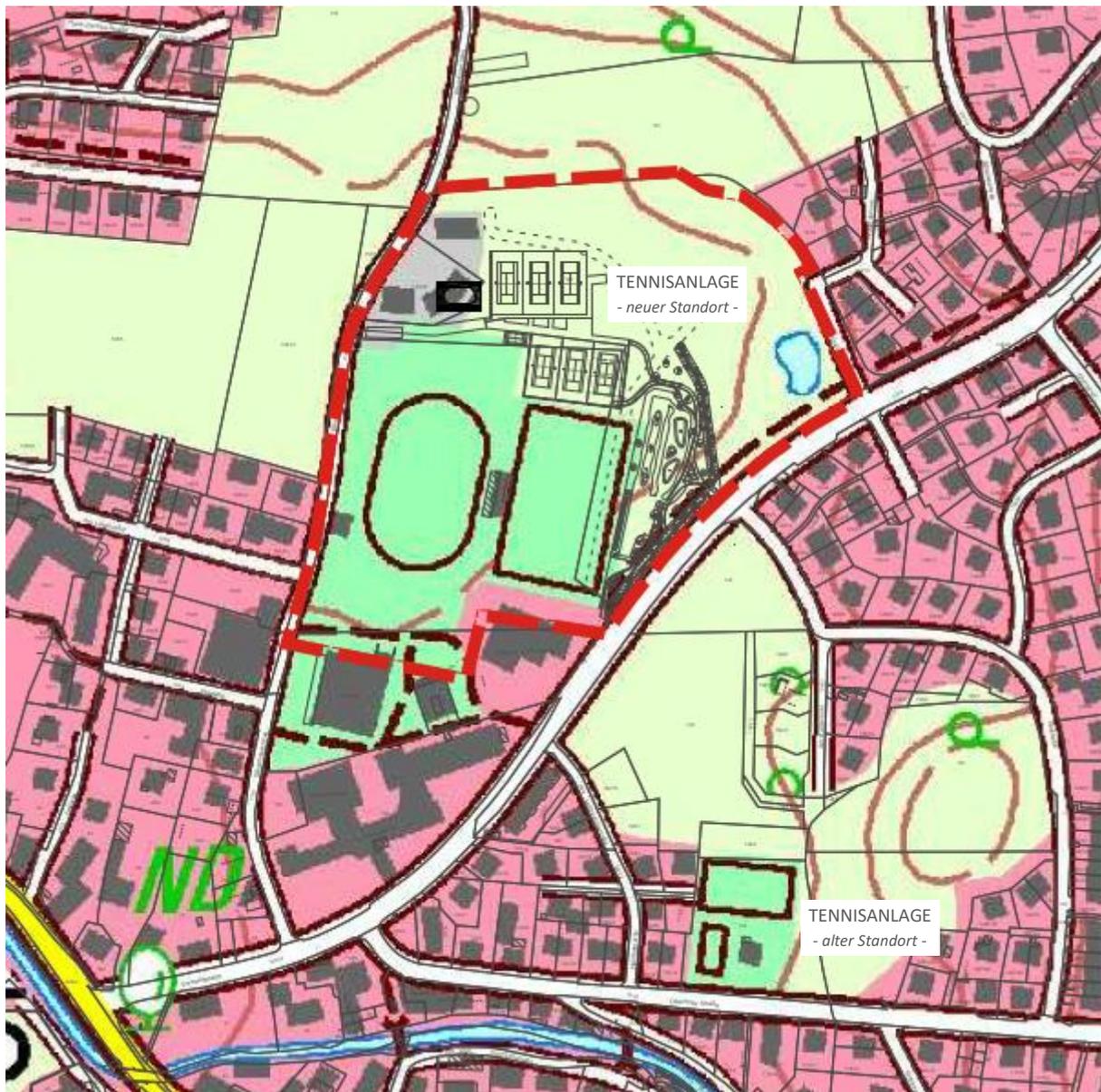


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich mit DFK und TK (ohne Maßstab)

Die Verlegung der Sportanlage erfolgt aufgrund der geplanten Errichtung eines Neubaus für das Kinderhaus St. Theresia am bisherigen Standort der Tennisanlage des TSV Durach. Um dort den Bau des Kinderhauses zu ermöglichen, sollen die neuen Tennisplätze auf einer Teilfläche der Grundstücke der

Flurnummern 143 und 143/1, Gemarkung Durach, im Bereich des Bäuerlinger Wegs und im nördlichen Anschluss an die bestehenden Fußballplätze des VfB Durach realisiert werden.

Die Wahl des Standorts auf den Teilflächen der Grundstücke mit Flurnummern 143 und 143/1 erfolgt aufgrund der direkten Nähe und guten Anbindung an die bereits bestehende Sportanlage des VfB Durach im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die neue Tennisanlage in den bestehenden Sportkomplex zu integrieren und eine zusammenhängende, multifunktionale Nutzung des Areals als zentralen Sportstandort im Gemeindegebiet zu schaffen.

Durch die räumliche Zusammenführung der Sporteinrichtungen entstehen viele Synergien, die eine effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und (Flächen-)Ressourcen ermöglichen. So können beispielsweise Erschließungswege, Parkflächen sowie Sanitär- und Umkleieräume gemeinsam genutzt werden, was sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile bietet. Die Standortwahl fördert darüber hinaus, in Verbindung mit dem Skatepark bzw. Urban Sports Park Durach im östlichen Bereich des Planungsgebiets sowie der geplanten Errichtung eines neuen Vereinsheims mit integrierter Kegelbahn die Stärkung der sportlichen Gemeinschaft sowie die Identität des Gebiets als ganzheitliches Sport- und Freizeitareal der örtlichen Sportvereine.

## **2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Als Kleinzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen bzw. dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum (vgl. LEP & RP 16: „Strukturkarte“) kommt die Gemeinde Durach mit der gegenständlichen Planung ihrer Aufgabe nach, „die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln“ sowie dem Bestreben nach einem vielfältigem „Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen“ zu folgen (RP 16, B III 5.1 G).

Darüber hinaus wird hierbei grundsätzlich dem Ziel des LEP Bayerns entsprochen, „gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen und zu erhalten“ (LEP, Z 1.1.1). Zusätzlich wird mit der Erhaltung und Entwicklung eines ausreichenden Sport- und Freizeitangebots im Gemeindegebiet dem Grundsatz gefolgt, „die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen“ zu vermindern (LEP, G 1.2.2).

Demnach entspricht die gegenständliche 7. Änderung des Flächennutzungsplanes den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Allgäu (16).

## **3 Das Baugebiet**

### **3.1 Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches**

Der gegenständliche Änderungsbereich von insgesamt ca. 6,16 ha umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 137, 143, 143/1 und 143/30. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Kinderhauses Christophorus bzw. der Grund- und Mittelschule Durach zwischen dem Bäuerlinger Weg und der Vorwaldstraße. Der Planbereich weist eine weitgehend ebene Topografie auf.



### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Bäuerlinger Weg. Dieser stellt die zentrale Erschließungsachse dar und gewährleistet über seine Anbindung an die südlich gelegene Vorwaldstraße den Zugang zum örtlichen Straßennetz. Durch die Anbindung der Vorwaldstraße an die Füssener Straße (Staatsstraße 2520) wird darüber hinaus eine Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz hergestellt.

Der gegenständliche Geltungsbereich ist somit sowohl gut an den Ortskern von Durach als auch an die nahegelegene kreisfreie Stadt Kempten angebunden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sichergestellt. Eine Anbindung besteht über die Bushaltestelle der Buslinie 63 im Ortszentrum von Durach, welche eine direkte Verbindung nach Kempten bietet. Darüber hinaus befindet sich westlich davon der Bahnhof Durach, der einen Anschluss an das überörtliche Schienennetz ermöglicht. Beide Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs sind vom Plangebiet fußläufig erreichbar. Die Entfernung zur Bushaltestelle beträgt etwa 600 Meter, während der Bahnhof rund 850 Meter entfernt liegt.



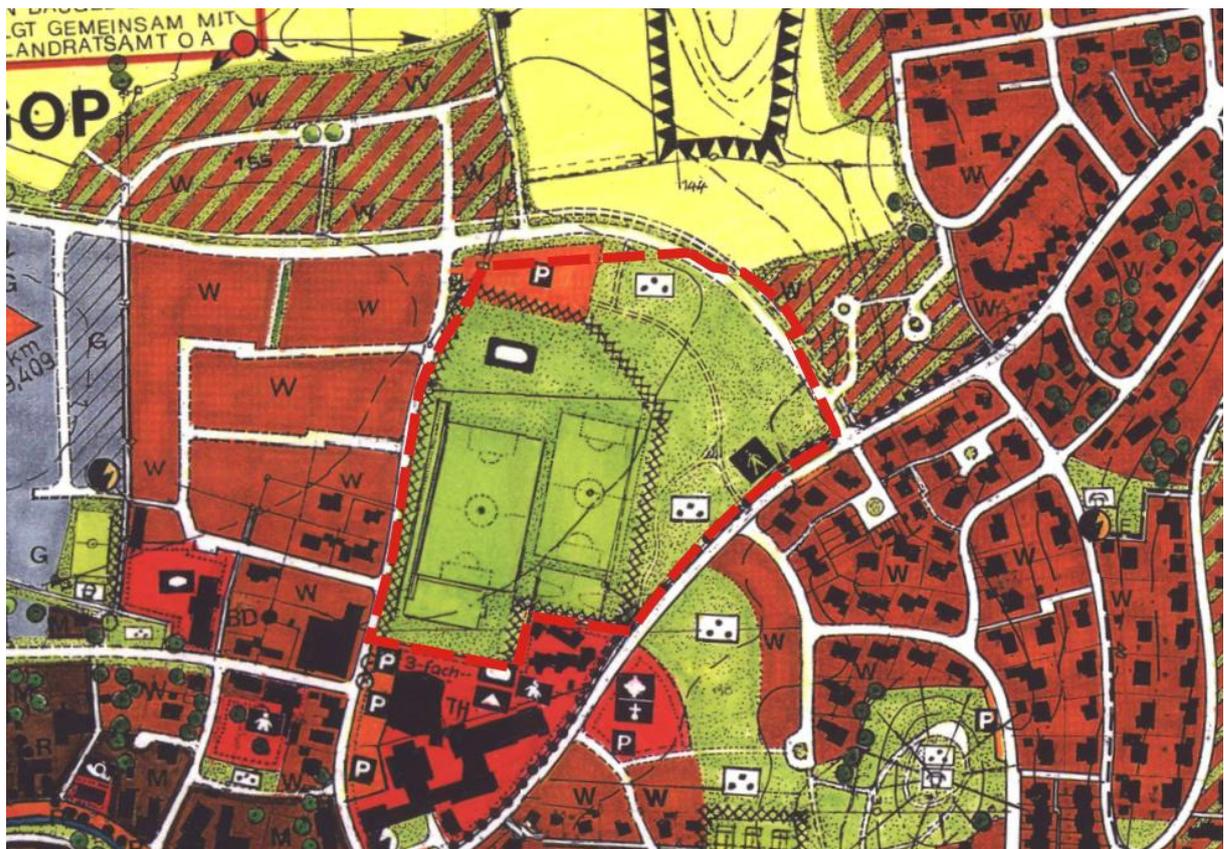
Abbildung 3: Vorentwurfsplanung neue Tennisanlage mit Vereinsheim, LARS consult (ohne Maßstab)

## 4 Darstellung im Flächennutzungsplan

### 4.1 Darstellung im derzeitigen Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Durach stammt aus dem Jahr 1997.

Derzeitig wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entsprechend der Entscheidung des Gemeinderats vom Oktober 2013 in seiner Gesamtheit neu aufgestellt.



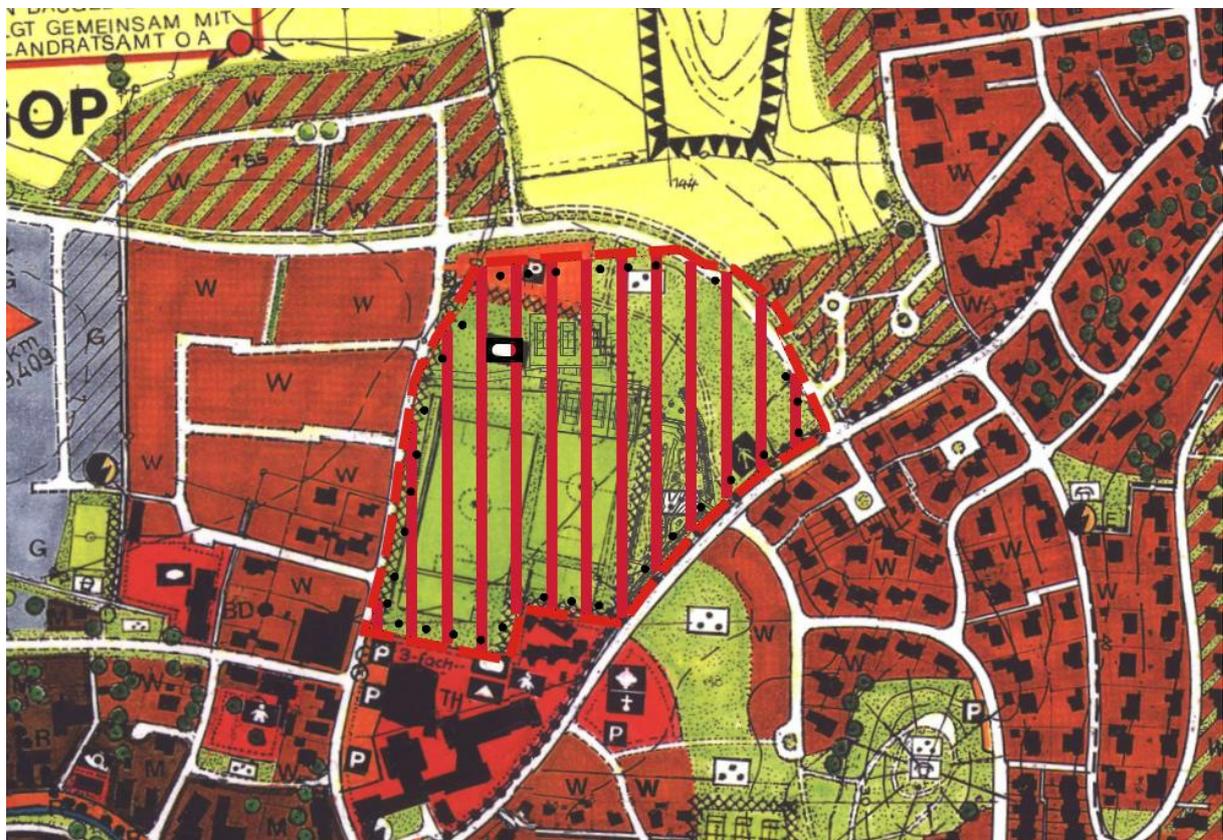
	Änderungsbereich		Sportplatzanlage
	Landwirtschaft		ruhender Verkehr (öffentlich)
	Grünfläche mit Zweckbestimmungen		sonstige Straßen und Wege
	Fläche für den Gemeinbedarf		wichtiger Fuss- und Radweg (Bestand)
	Wohnbaufläche §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO		Schallschutzmaßnahmen städtebaulicher Art (z.B. Erdwall, Lärmschutzwände, Bepflanzungen)
	Wohnbaufläche stark durchgrünt		
	Parkanlage		

Abbildung 4: Darstellung rechtskräftiger FNP mit Legende (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1997 stellt für den Änderungsbereich einen Parkplatz (ruhender Verkehr) im Norden, Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage im Osten, Bolzplätze im Süden und Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatzanlage im Westen dar. Darüber hinaus wird das Planungsgebiet mit der Darstellung von Schallschutzmaßnahmen städtebaulicher Art durchquert.

## 4.2 Änderungsdarstellung

In der gegenständlichen Änderung wird im Geltungsbereich eine gesamtheitliche Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt (vgl. PlanZV Nr. 4.1).



-  Änderungsbereich
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Abbildung 5: Änderungsdarstellung 7. Änderung mit Legende (ohne Maßstab)

---

## 5 Immissionen und Emissionen

Aufgrund der an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden. Dies stellt jedoch keinen erheblichen Konflikt zur geplanten Nutzung im Planungsgebiet dar.

Auf Grund der mit den verschiedenen Sportanlagen in Verbindung stehenden Nutzung ist im Areal mit nutzungsbedingten Geräuschaufkommen, insbesondere durch Verkehr und der sportlichen Betätigung auf den Tennis- und den Fußballplätzen, zu rechnen. Jedoch ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung ein Erdwall im Osten und Norden der Sportanlagen als Schallschutzmaßnahme geplant, die an den südöstlich gelegenen Lärmschutzwall am Skatepark anschließt. Insofern ist auch hier mit keinen erheblichen Konflikten zu rechnen.

## 6 Bedarfsnachweis und Standortentscheidung

Die Änderung des FNP soll die baurechtliche Voraussetzung für die Verlegung der Tennisplätze und die Errichtung eines neuen Vereinsheims mit integrierter Kegelbahn schaffen. Das Erfordernis für die Nutzungsänderung ergibt sich durch den konkreten Bedarf der Verlegung der Tennisplätze aufgrund des Baus der Kindergarten an dem bisherigen Standort. Da die Tennisanlage des TSV Durach als Sportstätte weiterhin im Gemeindegebiet erhalten bleiben soll, müssen die Tennisplätze an einem neuen Standort errichtet werden. Grund für die Standortwahl auf den Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 143 und 143/1 ist die Aufnahme und Ergänzung der Tennisanlage in die bestehenden Sport- und Fußballanlagen. So wird zusammen mit den bestehenden Sportanlagen ein ganzheitlicher und wahrnehmbarer Ort für Sport- und Freizeitaktivitäten in der Gemeinde Durach geschaffen.

## 7 Ziel der frühzeitigen Beteiligung

Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist insbesondere, Informationen der Fachstellen sowie aus der Öffentlichkeit zu folgenden Themenbereichen einzuholen und die diesbezüglichen Erfordernisse weiterer Planungsinhalte in Erfahrung zu bringen:

- weitere städtebauliche Belange
- ggfs. weitere immissionsschutzrechtliche Erfordernisse (neben den bereits angesprochenen geplanten Maßnahmen)
- naturschutzfachliche Erfordernisse

Wir bitten darüber hinaus um Mitteilung aller Informationen und Aspekte, die für die weitere Planung relevant sein können.