



Gemeinde Emerkingen
Alb-Donau-Kreis

21.02.2025

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss

1. Bebauungsplanentwurf „Areal Kindergarten“

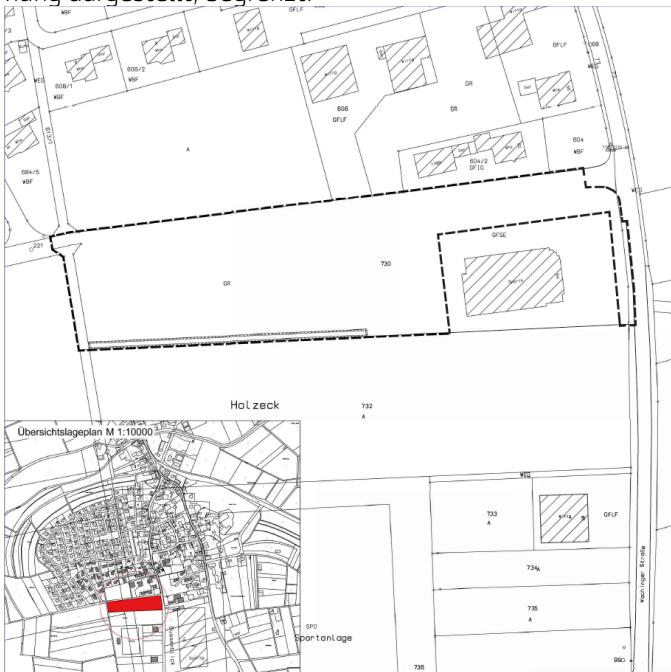
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Areal Kindergarten“

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

Bebauungsplanentwurf „Areal Kindergarten“ Gemarkung Emerkingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Emerkingen hat am 17.02.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Areal Römerhalle“, Gemeinde Emerkingen, und die örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet wird, wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich von der Gemarkung Emerkingen.
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 730,

Gemarkung Emerkingen. Die Bebauungsfläche beträgt ca. 1,36 ha insgesamt. Die Größe des Plangebiets (Neubau Kindergarten) beträgt ca. 0,38 ha, die Parkmöglichkeit samt barrierefreie Bushaltestelle zwischen der Fläche Kindergartenneubau und Römerhalle ca. 0,19 ha. Die Verkehrsgrünfläche beträgt 0,031 ha. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Emerkingen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude und die Sporthalle.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung i. d. F. vom 17.02.2025 werden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

**von Montag, den 24.02.2025
bis Freitag, den 28.03.2025,**

auf der Internetseite der Gemeinde Emerkingen unter der Internet-Adresse <https://www.emerkingen.de/19096571.html> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

**Bürgermeisteramt Emerkingen, Flur Erdgeschoss,
Schlossstraße 23, 89607 Emerkingen**

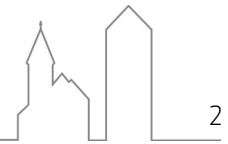
Dienststunden Gemeindeverwaltung Emerkingen:

Montag bis Freitag	09.00 bis 11.30 Uhr
Montag	12.30 bis 14.30 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 18.30 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung.

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich 28.03.2025, Stellungnahmen abgeben. Diese sind elektronisch zu übermitteln an info@emerkingen.de, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Emerkingen (Anschrift siehe oben) oder schriftlich an die Gemeinde Emerkingen (Anschrift siehe oben) richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.



Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a) Umweltbericht

Auswirkungen nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit zum Teil Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der folgend genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 1-5.

- Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 2.646 Öm². Dieser Ausgleichsbedarf wird durch interne (Mi 1, Mi 2) und externe Ausgleichsmaßnahmen (M 3, M 4, M 5) kompensiert.

a) Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Dachbegrünung

b) Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme 1: Ökokontofläche 29 Extensives Grünland Flst 361/1, Gemarkung Emerkingen

Maßnahme 2: Ökokontofläche 27 Nistkästen am Römerturm, Gemarkung Emerkingen, Flurstück 47; Schlossstraße 12

Maßnahme 3: Ökokontofläche 24 Artenreiche Blühstreifen

- Schutzgut Boden

Da die im Vorhabensgebiet vorkommenden Bodenarten mittlere Standortbedingungen für Kulturpflanzen und eine mittlere bis hohe Funktion für den Naturhaushalt (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe) bereitstellen, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als mittel und nachhaltig einzuschätzen. Den Eingriff mildern Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten. Als Ausgleich werden Flächen entsiegelt und Sekundärlebensräume durch Dachbegrünung von Flachdächern, Garagen und Carports geschaffen.

- Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamsten Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung stellt das Plangebiet eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Durch die kompakte Erschließung wird schonend mit dem Schutzgut Fläche umgegangen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen Mi 1 und Mi 2 wird auf den Dächern Sekundärflächen für Retention und Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Der Eingriff wird als mittel und nachhaltig bewertet.

- Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser konnte eine mittlere und nachhaltige Beeinträchtigung durch eine reduzierte Grundwasserneubildung sowie eine Beeinträchtigung der Filter- und Pufferkapazität aufgrund der geplanten Versiegelung festgestellt werden. Hierfür wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten und die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Retentions-Nutzsternen, festgelegt. Im Mischgebiet ist pro Bauplatz eine 6 m³ Regenwasser-Retentions-Nutzstern und auf dem Gelände des Kindergartens eine 20 m³ Regenwasser-Retentions-Nutzstern vorgeschrieben. Dieses Brauchwasser ist z. B. zur Wässerung der Außenanlagen und dadurch zum Einsparen von Trinkwasser zu verwenden. Das überfließende Wasser wird über den Regenwasserkanal gedrosselt und in den Vorfluter geleitet. Die Ausgleichsmaßnahmen Mi 1 und Mi 2 schaffen Retentionsflächen für Niederschlagswasser.

- Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist durch die Topographie und den Abfluss der produzierten Kaltluft hangabwärts in Richtung des Tobelbachs nur gering beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Durch die mittels der Pflanzgebote festgesetzten Durchgrünung sowie der bestehenbleibenden Streuobst- und Baumbestände wird die Erwärmung der Gebäudekörper minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt. Durch die



Ausgleichsmaßnahmen Mi 1 und Mi 2 (Dachbegrünung) werden die Gebäude und die Umgebung durch Verdunstung gekühlt.

- Schutzgut Flora und Fauna

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet. Das Vorhabensgebiet könnte verschiedenen Vogel- und Fledermausarten und einzelnen Reptilien als Lebensraum dienen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Jahr 2022 Kartierungen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen im Plangebiet und im Umfeld durchgeführt. Es wurde die Brut einer Blaumeise nachgewiesen. Die Blaumeise ist ein häufig vorkommender Vogel, besitzt keinen Rote Liste Status und somit ist keine CEF-Maßnahme erforderlich. Im Untersuchungsgebiet wurden außerdem sieben Fledermaus-Arten erfasst, alle davon streng geschützt. Quartiere konnten im Gebiet keine nachgewiesen werden. Durch das Vorhaben mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch die Ausgleichsmaßnahmen erfahren diese Arten keine Beeinträchtigung. Für diese Artengruppe sind ebenfalls keine konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen erforderlich. Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden. Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Es sind die beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die Umsetzung der beschlossenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Dabei schafft etwa die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote wichtige Sekundärlebensräume, während die Ausgleichsmaßnahmen Mi 1 und Mi 2 „Dachbegrünung“ ebenso zur Förderung der Biodiversität beitragen.

- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung als gering einzuschätzen, da das Gebiet an ähnliche Nutzung anknüpft. Durch die Pflanzgebote soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden. Des Weiteren wird der bestehende Streuobstbestand im nordwestlichen Bereich und der Baumbestand im Osten erhalten, was ebenfalls einen Beitrag für das ortstypische Landschaftsbild leistet.

- Schutzgut Mensch und Erholung

Für das Schutzgut Mensch und Erholung findet aufgrund der Schaffung neuer Kindergartenplätze eine Aufwertung des Schutzgutes statt. Die Aufenthaltsqualität im geplanten Gebiet soll zudem mit der Umsetzung der Pflanzgebote erhöht werden.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da sich innerhalb der Vorhabenfläche weder bekannte Kulturdenkmäler noch Sachgüter befinden.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ vom 03.02.2025

- Betroffene Themenkomplexe:

Artenschutz, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Säugetiere, Fledermäuse, weitere Arten.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Geotechnischer Bericht Baugebiet „Areal Kindergarten“ vom 12.01.2024

- Betroffene Themenkomplexe:

Boden, Baugrund, Geotechnik, Hydrologie.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), 1a) BauGB:

Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Schillerstraße 30, 89077 Ulm, vom 16.05.2024

- Betroffene Themenkomplexe:

Forst, Naturschutz, CEF-Maßnahme, Landwirtschaft, Geruchsmissionen, Bauleitplanung, Brandschutz

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), 1a) BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg vom 22.04.2024

- Betroffene Themenkomplexe:

Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), 1a) BauGB:

Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde Emerkingen veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Emerkingen, den 21.02.2025



Paul Burger
Bürgermeister