



**Bebauungsplan "Areal Kindergarten"  
Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis  
BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
4. Örtliche Planungen
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1. Versorgung
  - 5.2. Bodenordnung
6. Umweltverträglichkeit
  - 6.1 Externer Ausgleich
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 7.1. soziale Auswirkungen
  - 7.2. städtebauliche Auswirkungen
  - 7.3. ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

**Anlagen:**

- Anlage 1: Geotechnischer Bericht vom 12.01.2024
- Anlage 2: Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen vom 17.12.2020
- Anlage 3: Umweltbericht mit Anlagen vom 03.02.2025
- Anlage 4: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Anlagen vom 03.02.2025
- Anlage 5: Ausgleichsmaßnahmen vom 03.02.2025



## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Emerkingen liegt im Alb-Donau-Kreis.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Emerkingen beträgt 865 Einwohner (Stand 30.06.2023).

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Emerkingen wächst stetig. So ist die bestehende Einrichtung bereits 2018 an ihre räumlichen Grenzen gestoßen.

Weil ein dritter Gruppenraum wegen Brandschutzauflagen nur eingeschränkt nutzbar wäre, die Anzahl an sanitären Anlagen eine Ausweitung der Betriebserlaubnis nicht zulässt und eine Erweiterung im Bestand wirtschaftlich und räumlich nicht sinnvoll realisierbar ist, hat sich der Gemeinderat in der Sitzung am 25.01.2023 entschieden, einen Neubau auf Flurstück 730 zu realisieren.

Denn auch zukünftig wird der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Emerkingen steigen. Für sämtliche bestehende Wohngebiete hat der Gemeinderat einen Beschluss zur nachhaltigen Nachverdichtung durch zwei Vollgeschosse beschlossen. Vor allem aber werden mit der Erschließung des neuen Baugebiets Stützen V im Jahr 2024 weitere 29 Baugrundstücke für junge Familien zur Verfügung stehen.

Aktuell gibt es 2 Kindergartengruppen in der Einrichtung. Eine altersgemischte Gruppe von 2-6 Jahren mit Verlängerten Öffnungszeiten und Ganztagsbetreuung, sowie eine Kleingruppe von 3-6 Jahren mit Verlängerten Öffnungszeiten. Durch den Neubau soll eine Regelgruppe für bis zu 28 Kindern, eine altersgemischte Gruppe bis 22 Kinder und eine Kinderkrippe Platz finden.

Gleichzeitig wird am neuen Standort, an dem sich auch die Mehrzweckhalle (Römerhalle) befindet, eine barrierefreie Bushaltestelle gebaut werden. Damit sind wichtige kommunale Infrastrukturen an einem Ort zusammengeführt. Kinder, die von Nachbargemeinden die Einrichtung besuchen, können dann via ÖPNV den Kindergarten sicher und direkt erreichen.

In diesem Bereich überlagern sich die Geltungsbereiche verschiedener Bebauungspläne, wie der „Kirchweg“ und „Sportgelände“. Es wird daher ein eigenständiger neuer Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau eines Kindergartens geschaffen werden.

Im Plan eingeschlossen werden Parkmöglichkeiten und eine Verkehrswendeplatte als Wendemöglichkeit für öffentliche Verkehrsmittel. Im östlichen Teil des Bebauungsplans, entlang der Parkplätze der Römerhalle ist auf der Wachinger Straße ein Gehweg geplant, sodass künftig eine verkehrssichere Anbindung für Fußgänger zum Sportplatz gesichert werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.10.2023 gefasst. Der Billigungsbeschluss fand am 18.03.2024 statt. Anschließend daran fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 statt.

## 3. Überörtliche Planungen

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Emerkingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze

(Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen und strukturschwachen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Munderkingen im Norden von Emerkingen ist das nächstgelegene Unterzentrum.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2023 enthält für das Plangebiet keine Darstellung.

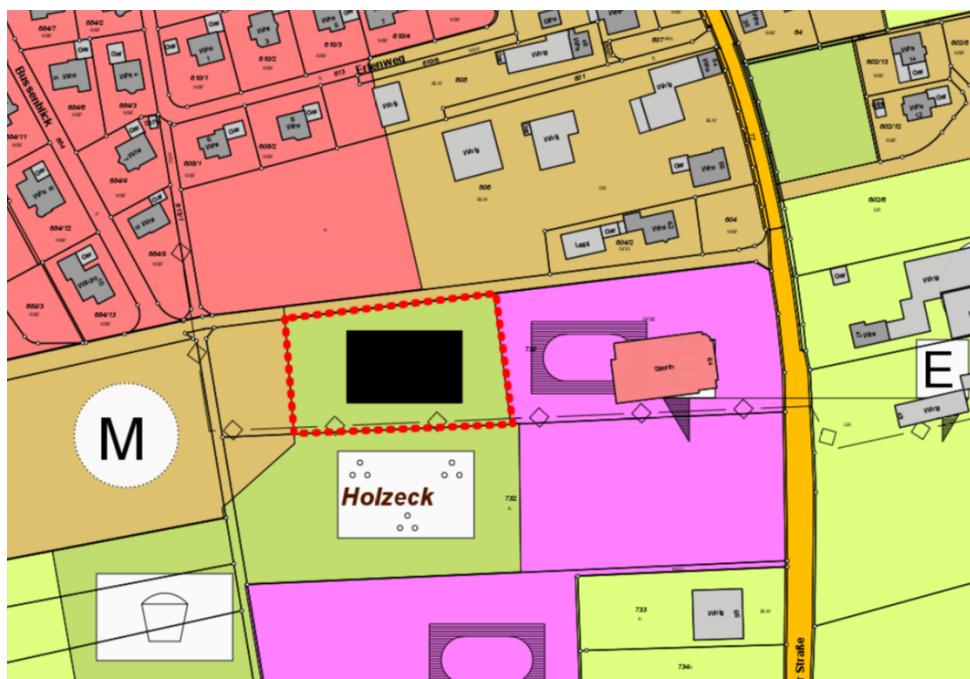


Auszug aus Gesamtfortschreibung Regionalplan Donau Iller 05.12.2023

#### 4. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist im Flurstück 730 der Neubau des Kindergartens innerhalb der Grünfläche geplant.

Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren entsprechend der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan zu ändern.



Auszug 1. Teilfortschreibung 2030 Flächennutzungsplan VG Munderkingen

## 5. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



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.



## 6. Umweltverträglichkeit

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Emerkingen plant im Bereich der „Römerhalle“, am Ortsrand von Emerkingen, den Neubau eines Kindergartens und die Ausweisung eines Mischgebiets und die Neuordnung der Verkehrsflächen. Das Plangebiet umfasst 1,2 ha und soll mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaut werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstück 730. Eine bestehende Schotterfläche soll zu einem Parkplatz, auch für die bestehende Römerhalle, umgebaut werden.

Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege.

Der geplante Neubau des Kindergartens liegt innerhalb eines als Grünfläche ausgewiesenen Bereichs. Der Flächennutzungsplan ist somit parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

Der Großteil der Vorhabensfläche wird bisher landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet.

Es werden ca. 0,4 ha Grünland mit mittleren Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) umgenutzt.

Die zur Bebauung anstehende Fläche besteht aus einem mehrschürigen, intensiven Grünland, einer geschotterten Parkplatzfläche sowie asphaltierten Straßen und Straßenbegleitgrün. Nördlich des Vorhabensbereichs ist ein 14 – 9 m breiter Streifen mit alten, mehr als 50-jährigen Obstbäumen bestanden. Im Baumbestand findet kein Eingriff statt. Randlich wird die Straße um einen Gehweg verbreitert. Somit verliert das durch die Straße bereits vorbelastete, extensive Grünland 305 m<sup>2</sup> Fläche.

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

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

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.

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamen 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.

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-Nutzzisternen, festgelegt. Im Mischgebiet ist pro Bauplatz eine 6 m<sup>3</sup> Regenwasser-Retentions-Nutzzisterne und auf dem Gelände des Kindergartens eine 20 m<sup>3</sup> Regenwasser-Retentions-Nutzzisterne 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.

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.

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.

Die Beeinträchtigung des Schutzbildes 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.

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

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

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vollständig kompensiert werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

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 oben genannten Maßnahmen in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. Abs. 1-5.

## 6.1 Externer Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Lage der Ausgleichsflächen siehe in der Anlage 5.

### Maßnahme 3 (M3): Ökokontofläche 29 Extensives Grünland Flst 361/1, Gemarkung Emerkingen

Die Maßnahme ist geplant und wird zeitnah umgesetzt.

Dabei werden 7.200 m<sup>2</sup> Grünland extensiviert. Dies generiert einen Ausgleich 7.200 m<sup>2</sup>.

Davon werden 829 m<sup>2</sup> Guthaben dem vorliegenden BP „Areal Kindergarten“ zugewiesen.

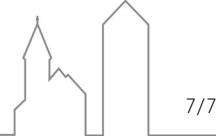
### Maßnahme 4 (M4): Ökokontofläche 27 Nistkästen am Römerturm, Gemarkung Emerkingen, Flurstück 47; Schlossstraße 12

Montage von 4 Nistmöglichkeiten für den Mauersegler am denkmalgeschützten Römerturm in Emerkingen. Die dabei generierten 260 m<sup>2</sup> Ausgleich plus Zinsen werden dem vorliegenden Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ zugerechnet.

### Maßnahme 5 (M5): Ökokontofläche 24 Artenreiche Blühstreifen

Artenreiche Blühstreifen im innerörtlichen Bereich und an Straßen zur Förderung verschiedener Insekten, Vögel und Reptilien.

Die Maßnahme generiert 353 m<sup>2</sup> Ausgleich. 10 m<sup>2</sup> davon werden dem vorliegenden Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ zugerechnet.



## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1. Soziale Auswirkungen

Durch den geplanten Kindergartenneubau kann der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gedeckt werden.

### 7.2. Städtebauliche Auswirkungen

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Die Erschließung der Flächen führt zu keiner Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds.

### 7.3. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Neben den Kindergartenneubau sind auch Verkehrs- und Parkflächen zu erstellen.

Technische Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) sind in geringem Umfang zu erweitern.

Es werden weitere Betriebs- und Unterhaltungskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind. Die Erweiterung der Kinderbetreuungsplätze lässt Einnahmen aus den Kindergartenbeiträgen und der Kleinkindförderung erwarten.

Munderkingen, den 30.06.2025

Emerkingen, den 30.06.2025

Paul Burger  
Bürgermeister

Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen  
Verbandsbauamt  
Roland Kuch, Architekt