

Begründung

Entwurf

16. Änderung der 1. Teilstudie 2030 des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen

Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten mit der Bezeichnung „Areal Kindergarten“

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Überörtliche Planung
3. Änderung des Flächennutzungsplans
4. Angaben zum Plangebiet
5. Umweltverträglichkeit
6. Hinweise

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens geschaffen werden.

Aus der Begründung zum parallel laufenden Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ wird zum Ziel und Zweck der Planung folgendes zitiert:

„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 es 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 Mehrzwekhalle 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.

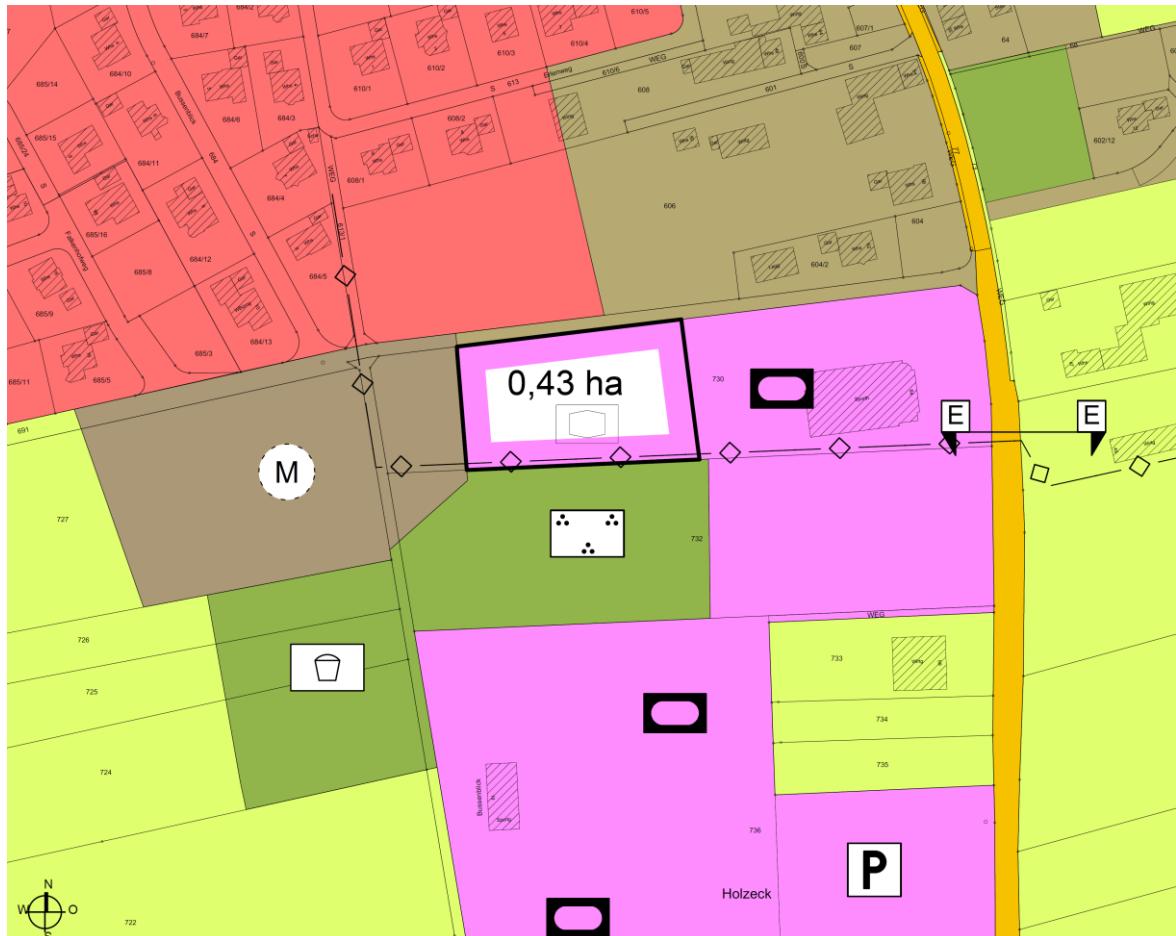
Im Plan eingeschlossen werden Parkmöglichkeiten und eine Verkehrswendeplatte als Wendemöglichkeit für öffentliche Verkehrsmittel. Im östlichen Teil des Bebauungsplans, entlang der Parkplätze der Römerhalle ist auf der Wachinger Straße ein Gehweg geplant, sodass künftig eine verkehrssichere Anbindung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

Der Aufstellungsbeschluss für den parallel laufenden Bebauungsplan „Areal Kindergarten“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 09.10.2023 gefasst. Der Billigungsbeschluss fand am 18.03.2024. Anschließend daran fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 25.03.2024 – 25.04.2024 statt. Die Behandlung der in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und der Entwurfsbeschluss fand in der Sitzung des Gemeinderates Emerkingen am 17.02.2025, der abschließende Satzungsbeschluss am 30.06.2025 statt. Nach der Genehmigung des Landratsamtes am 09.09.2025, wurde der Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung am 24.09.2025 rechtskräftig.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der 16. Änderung in der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen am 12.02.2025 fand im Zeitraum vom 10.03.2025 – 11.04.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ zu entnehmen. Gegenüber dem Vorentwurf vom 12.02.2025 haben sich keinerlei Änderungen im Entwurf ergeben.

Das Plangebiet wird in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche in Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten umgewandelt. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,43 ha.

Das Plangebiet der 16. Änderung der 1. Teilstreichung 2030 des Flächennutzungsplanes wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Emerkingen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wohnhäuser, landwirtschaftliche Gebäude und die Sporthalle.

2. Überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002

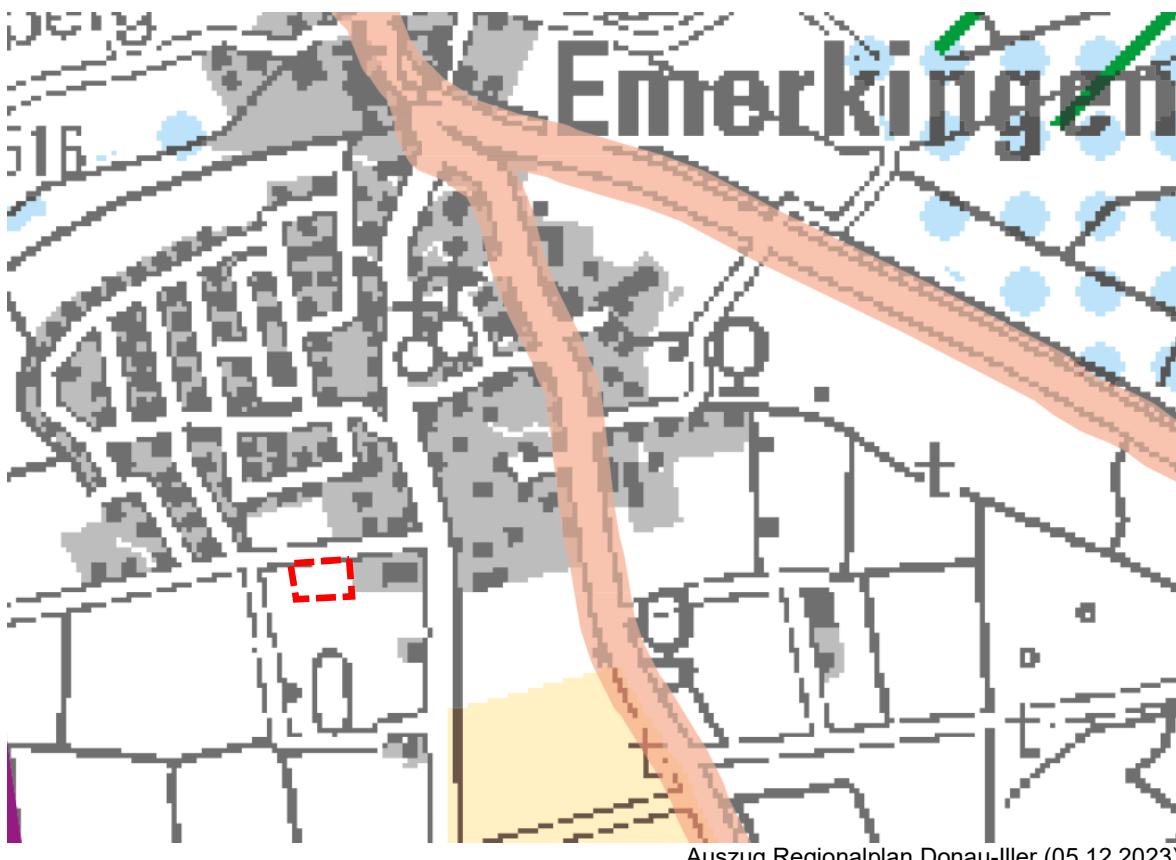
Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Emerkingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze
(Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildung- 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.

2.2 Regionalplan Donau-Iller

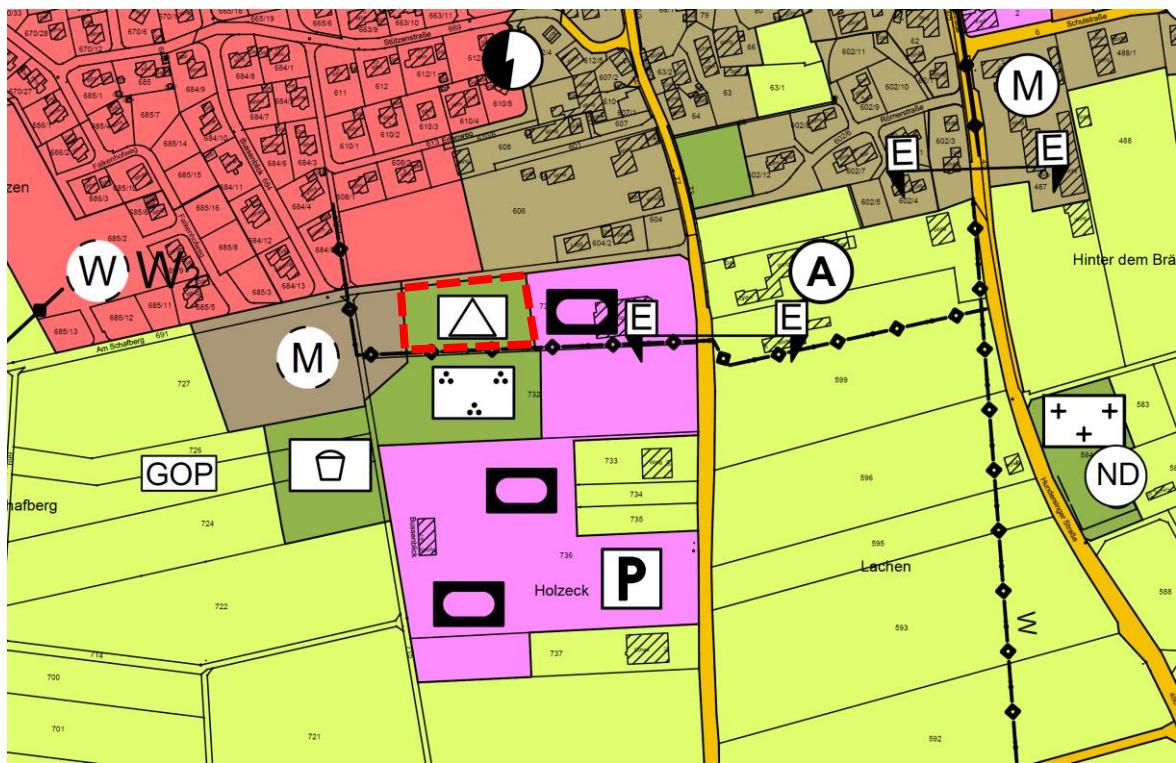
Im Regionalplan Donau-Iller (genehmigt 02.12.2024, rechtskräftig 20.12.2024) werden zum ländlichen und strukturschwachen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:
Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
Munderkingen im Norden von Emerkingen ist das nächstgelegene Unterzentrum.
Der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele des Regionalplanes, entgegen.



3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Teile des Flurstückes Nr. 730. Die Abgrenzung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht genau dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Areal Kindergarten“.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (1. Teilstreifung 2030 in der Fassung vom 27.04.2023, incl. 1. – 13. Änderung) ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Munderkingen (1. Teiltonschreibung 2030 in der Fassung vom 27.04.2023)

4. Angaben zum Plangebiet

Das grenzt im Norden an die Straße „Am Schafberg“ an. Östlich befindet sich der öffentliche Parkplatz für die Römerhalle (Mehrzweckhalle). Weiter südlich befindet sich der Fußballplatz von Emerkingen mit weiteren Parkflächen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 13 Streuobstbäume. Derzeit wird noch geprüft, ob diese Streuobstfläche größer als 1.500 m² und damit nach § 33a NatSchG gesetzlich geschützt sind. Um ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope handelt es sich nicht, weil weniger als 25 Streuobstbäume vorhanden sind.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Umweltbericht / Artenschutz

Den umweltbezogenen Belangen wird durch einen Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Aus der Zusammenfassung des Entwurfes vom Büro Zeeb und Partner vom 17.02.2025 wird folgendes zitiert:

„Die zur Bebauung anstehende Fläche besteht aus einem mehrschürrigen, 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 m² 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.

durch adequate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 2.646 m^2 . Dieser Ausgleichsbedarf wird durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen (Mi 1 und Mi 2 und extern 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 Veränderungsmaßnahmen, 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. Der Eingriff wird als gering bewertet.

Für das Schutzgut Wasser konnte eine mittlere und nachhaltige Beeinträchtigung durch eine reduzierte Grundwassererneubildung 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 10 m³ Regenwasser-Retentions-Nutzzisterne und auf dem Gelände des Kindergartens eine 20 m³ 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.

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.

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 erfahren diese Arten jedoch 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 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.

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.

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.

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

5.2 Immissionsschutz

Die Zumutbarkeit von Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen wurden im Rahmen des Bauvorbescheides 20.E/22.0899 bereits geprüft. Es sprechen keine immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, in Bezug auf Geruchsbelästigungen aus Tierhaltungsanlagen, gegen die Ausweisung der Gemeindebedarfsfläche und des Mischgebiets.

6. Hinweise

Denkmalschutz

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

Falls beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und ebenso wie die Prospektion durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

Geotechnik

Nach der geologischen Karte stehen im geplanten Baufeld Abschwemmsedimente bzw. Lösslehme über Terrassenschotter und Terrassensande der Mindeleiszeit an. Der tiefere

Untergrund wird von den tertiären Schichten der Unteren Süßwassermolasse in Form von bunten Mergeln, Sand, Sandmergel, Sand- und Mergelsteinen gebildet.

Aufgrund der oberflächlich anstehenden Abschwemmlehme und Lösslehme mit weicher und weicher bis steifen Konsistenz wird empfohlen das geplante Kindergartengebäude über eine Gründungsplatte zu gründen. Eine Gründungsplatte führt im Gegensatz zu einer Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten zu einer besseren Lastverteilung und somit zur Verminderung bauwerksschädlicher Setzungsdifferenzen. Eine Gründungsplatte kann Verformungsunterschiede ausgleichen, so dass größere Gesamtsetzungen als bei einer Gründung über Einzel- und Streifenfundamente akzeptiert werden können. Zur Aussteifung der Gründungsplatte, insbesondere der Gebäudeecken, wird die Ausbildung von Stahlbetonfrostschürzen, die mit der Bodenplatte kraftschlüssig verbunden werden, empfohlen. Gegebenenfalls können weiter Stahlbetonriegel unter den Innenwänden zur Versteifung der Platte angeordnet werden. Die durch die Bauwerkskonstruktion schadensfrei aufnehmbaren Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen sind durch den Tragwerksplaner zu beurteilen.

Bei einer Gründungsplatte müssen außenliegende Betonfrostschürzen frostsicher mindestens 1,0 m unter GOK zu liegen kommen. Alternativ zu den Betonfrostschürzen kann auch im Randbereich ein Frostschürze aus frostsicherem Kies der Körnung 0/45 mm, der bis 1,0 m unter GOK und mindestens bis 1,0 m unter Bodenplatte reicht, eingebaut oder ein Frostriegel mit Glasschaumschotter ausgebildet werden. Um die Frostsicherheit bei den zuvor genannten Alternativen sicherzustellen, muss ein Wassereinstau durch den Einbau einer Ringdränage verhindert werden.

Erfahrungsgemäß neigen die anstehenden bindigen Böden zu Schrumpferscheinungen bei Austrocknung. Bei dem nicht unterkellerten Gebäude kann es zur Austrocknung der anstehenden bindigen Böden durch heiße und niederschlagsarme Sommer und somit zu Schrumpferscheinungen bzw. Schrumpfsetzungen kommen. Um dies möglichst zu vermeiden, sollte der Boden unter der Bodenplatte bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m unter GOK, z.B. durch die Ausbildung eines außenliegenden Stahlbeton oder Kiesriegels, vor Austrocknung geschützt werden. Büsche und Bäume im Nahbereich eines Gebäudes können zu größeren Austrocknungstiefen der anstehenden bindigen Böden führen. Büsche und Bäume sollten daher einen ausreichenden Abstand zu Gebäuden aufweisen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Reutlingen, den 25.11.2025

Munderkingen, den 25.11.2025

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Thomas Schelkle
Verbandsvorsitzender