



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3. Vorgaben übergeordnete Planungen	6
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	8
4. Bedarfsnachweis.....	9
5. Erläuterung zur Änderung	10
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2. Verkehrsanbindung	10
5.3. Ver- und Entsorgung	10
5.4. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	10
6. Umweltbericht	10

Das aktuelle Gebäude ist zu klein, um den Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken. Die aktuelle Raumsituation ist beengt, so dass derzeit verschiedene Übergangslösungen erforderlich sind. Es wurden zwei Notgruppen bereitgestellt, eine in der Schule und eine im Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde St. Kilian. Das Gemeindehaus ist direkt an den Kindergarten angeschlossen.

Die Gemeinde Geslau möchte ausreichende Räumlichkeiten für die Betreuung und Versorgung der Kinder bereitstellen und beabsichtigt daher, den Neubau einer Kindertagesstätte mit 3 Regelgruppen und 2 Krippengruppen für den künftigen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde zu errichten.

Im Zuge der Standortsuche wurden mehrere Alternativen geprüft:

1. Erweiterung / Ertüchtigung am bestehenden Standort

Das Bestandsgebäude ist in einem energetisch schlechten Zustand. Hinzukommt, dass das Gebäude im Kurvenbereich entlang der Pfarrstraße (Kreisstraße AN 7) liegt und daher ein Gefahrenpotential bspw. beim Queren der Fahrbahn durch schlechte Sichtverhältnisse besteht. Weiterhin sind die Stellplätze nicht ausreichend. Auf dem vorhandenen Grundstück keine Erweiterungsmöglichkeiten in ausreichender Form gegeben.

Aus diesen Gründen wird von einer Erweiterung / Ertüchtigung am bestehenden Standort abgesehen.

2. Nutzung von Innenbereichspotentialen

Die Gemeinde verfügt über keine geeigneten innenliegenden Standorte für das geplante Vorhaben.

3. Innerhalb des Baugebietes „Am Kreuthbach“

Als weitere Alternative wurde der Standort im geplanten Neubaugebiet geprüft. Dieses ist jedoch aufgrund der Topografie für eine Kindertagesstätte nicht geeignet.

Für den Neubau konnte von der Gemeinde ein Grundstück in Ortsrandlage, direkt angrenzend an die bestehenden Wohngebiete, erworben werden.

Die Fläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich, so dass das geplante Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Geslau, direkt angrenzend an die bestehenden Wohngebiete. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 171 und 177 (Kreuthfeldstraße) Gemarkung Geslau und hat eine Größe von ca. 9.970 m². Dieser wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

10. Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Geslau
Begründung, Stand 02.03.2026



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Frankenhöhe, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete aus dem Regionalplan Westmittelfranken sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet liegt ca. 300 m südlich, im Talraum des „Kreuthbach“.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der Nähe sind keine kartierten Bodendenkmäler vorhanden.

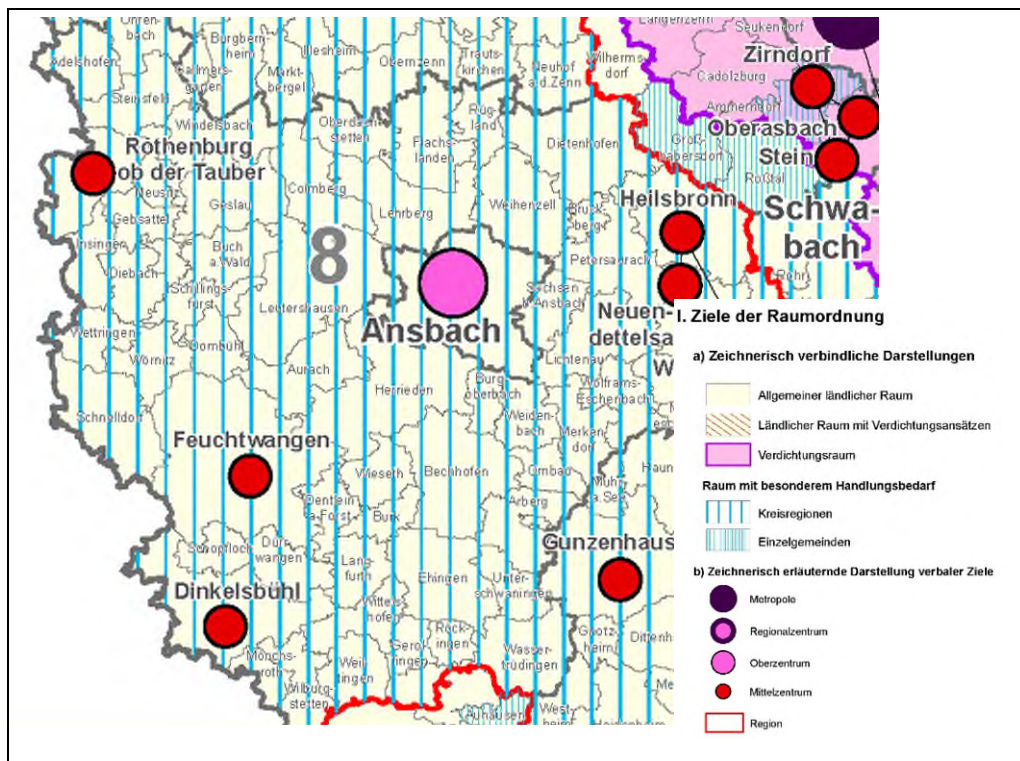
Ebenso sind keine Biotopflächen, sonstige Schutzgebiete, sowie Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen von dem geplanten Vorhaben betroffen.

3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Geslau der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet, ohne Zentrumsfunktion. Sie liegt im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des
Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

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.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

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.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

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

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Die Gemeinde Geslau schafft mit vorliegender Bauleitplanung die Voraussetzung für einen bedarfsgerechten Kindergartenneubau im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Innenentwicklungspotentiale stehen nicht in ausreichender Form zur Verfügung.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken liegt die Gemeinde Geslau im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ohne Zentrumsfunktion.

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt; folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken sind für die vorliegende Planung relevant:

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

10. Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Geslau
Begründung, Stand 02.03.2026

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Weiterhin ist bei vorliegender Planung noch folgendes Erfordernis der Raumordnung relevant:

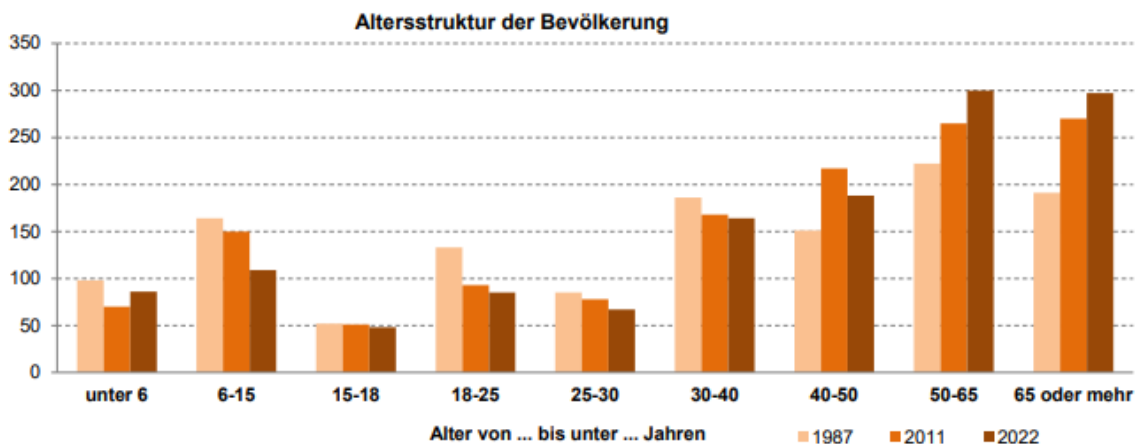
RP (8) 8.3.1 Vorschulische Einrichtungen

(Z) Das bestehende Netz an Kindergärten, Kinderkrippen und Tagesbetreuungseinrichtungen ist mindestens in den zentralen Orten bedarfsgerecht zu erhalten und auszubauen.

(G) Bestehende vorschulische Einrichtungen, die über eine zentralörtliche Versorgung hinausgehen, sollen im Sinne einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung möglichst erhalten bleiben. Dabei sollen, v.a. im ländlichen Raum, gemeindeübergreifende Kooperationen zur ausreichenden Versorgung an vorschulischen Betreuungsplätzen angestrebt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

4. Bedarfsnachweis



Auszug aus Statistik Kommunal 2024

Derzeit stehen in der Gemeinde Geslau keine ausreichenden Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung, bzw. sind derzeit verschiedene Übergangslösungen erforderlich, um den Bedarf decken zu können. Es wurden zwei Notgruppen bereitgestellt, eine in der Schule und eine im Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde St. Kilian. Das Gemeindehaus ist direkt an den Kindergarten angeschlossen.

Der Bedarf begründet sich durch die positive Bevölkerungsentwicklung, bzw. durch den Zuwachs junger Familien. Diese Entwicklung wird auch in der Statistik Kommunal 2024 deutlich: die unter 6-Jährigen steigen im Vergleich zur 2011 deutlich an.

Ein weiterer Grund ist der sich ändernde Betreuungsbedarf.

5. Erläuterung zur Änderung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung wird von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ in eine „Gemeinbedarfsfläche“ umgewandelt.

5.2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über eine bestehende Ortsstraße erschlossen.

Da die Straße ausgebaut werden muss, beinhaltet der Änderungsbereich auch die angrenzenden Verkehrsflächen.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann über Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung für die geplante Nutzung geprüft und berücksichtigt.

5.4. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

6. Umweltbericht

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP aus dem Jahr 2025 (erstellt zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten“) bewertet.

10. Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Geslau
Begründung, Stand 02.03.2026

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergarten“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung als Anlage der Begründung, Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Aufgestellt:

Herrieden, 03.11.2025 / [02.03.2026](#)

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)