



Gemeinde Geslau

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan „Kindergarten“

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 02.03.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3. Vorgaben übergeordnete Planungen	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	6
3.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	8
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau.....	10
4. Bedarfsnachweis.....	11
5. Flächenbilanz.....	5
6. Erläuterung der Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.1. Textliche Festsetzungen	11
6.2. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	12
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
8. Grünordnung.....	15
9. Immissionsschutz.....	20
10. Umweltbericht	20
Anlagen:	20

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Notwendigkeit eines neuen Kindergartens aufgrund des steigenden Bedarfs an Kindergartenplätzen im Gemeindegebiet und die nicht ausreichenden Kapazitäten sowie die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einrichtung.

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 erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Die für die

Bebauungsplanaufstellung erforderlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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.

Abb. 1



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 kartieren Bodendenkmäler vorhanden.

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

3. Flächenbilanz Geltungsbereich

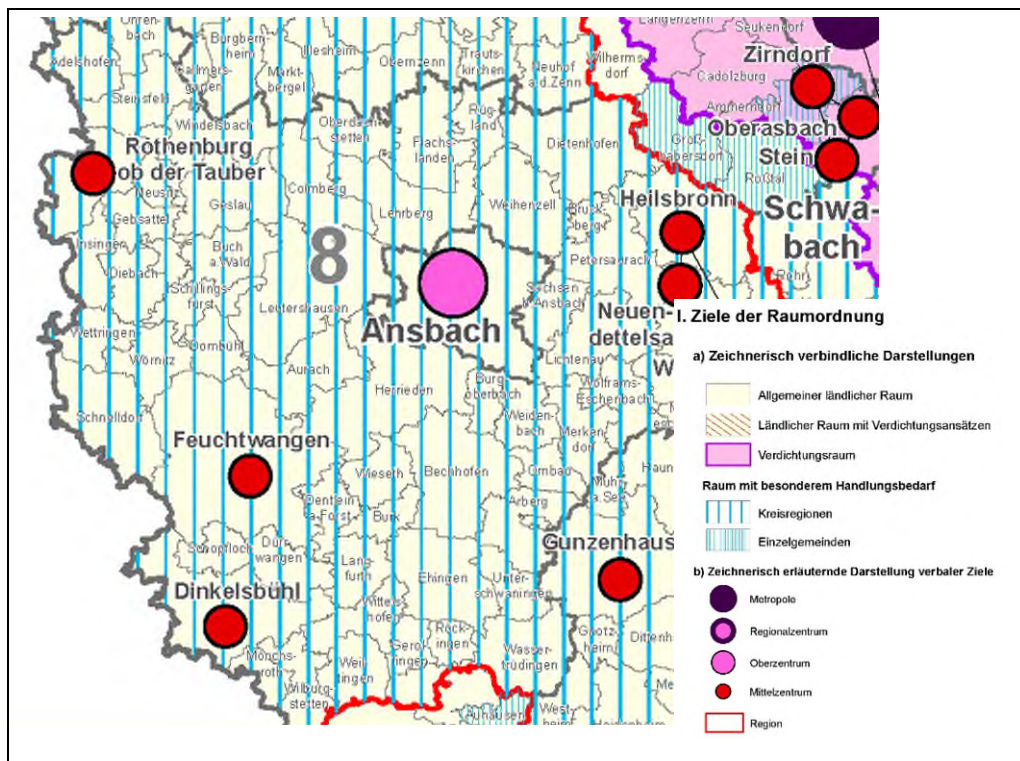
Flächen	m ²	Gesamt m ²
Geltungsbereich gesamt		9.970,60
Eingriffsflächen		7.926,90
öffentliche Verkehrsfläche	1.290,00	
überbaubare Fläche	4.558,60	
Sonstige Eingriffsfläche	2.078,30	
Ausgleichsflächen		2.043,70

4. Vorgaben übergeordnete Planungen

4.1. 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 ländlichem 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 der Bebauungsplanaufstellung 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.

4.2. 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 Naturparks 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.

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

Weiterhin sind bei vorliegender Planung noch folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

RP (8) 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, Abs. 4

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

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.

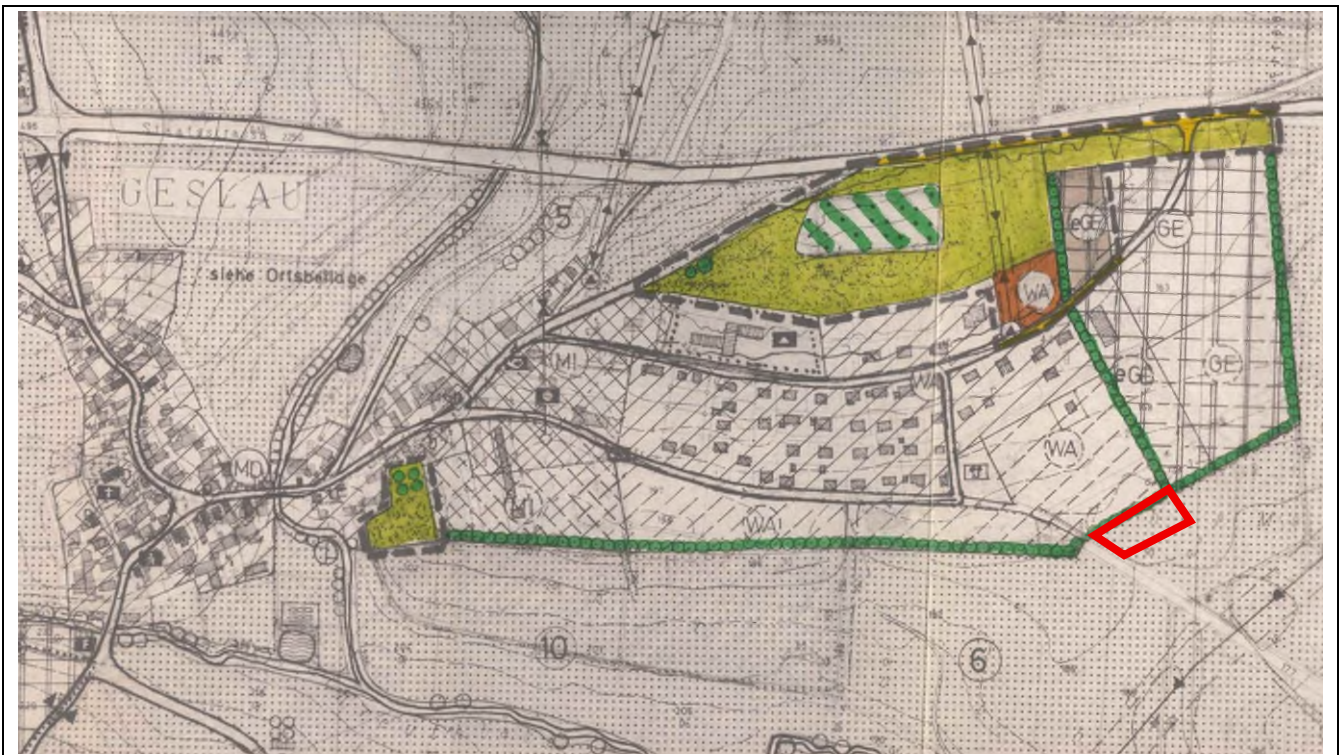
(G) Bestehende vorschulische Einrichtungen, die über eine zentralörtliche Versorgung hinausgehen, sollen im Sinne einer wohnortnahen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung möglichst erhalten bleiben. Dabei sollen, v.a. im ländlichen Raum, gemeindeübergreifende Kooperationen zur ausreichenden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

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

4.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau

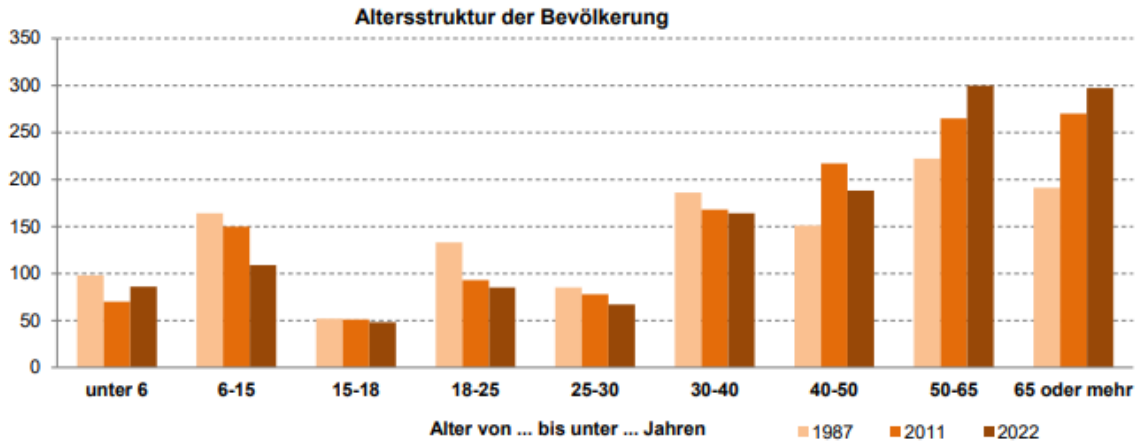
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die beabsichtigte Bebauung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben, daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Abb. 3



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau mit Umgriff der geplanten Bebauung, ohne Maßstab

5. 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.

6. Erläuterung der Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Textliche Festsetzungen

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird dem Ziel der Planung entsprechend, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Der Zielsetzung, eine Kindertagesstätte zu errichten, wird somit Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Durch bauliche Anlagen werden bis zu 40 % der Grundstücksfläche in Anspruch genommen.

Für Wege, Spiel- und Aufenthaltsbereiche oder sonstige Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Zufahrten ist eine Überschreitung der GRZ von bis zu 0,6 zulässig.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10 m stellt einer Ortsbildverträglichen Einbindung des Bauvorhabens sicher.

Die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Bereiche bieten einen gewissen Spielraum für die zweckdienliche Ausgestaltung des zukünftigen Bauvorhabens. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gefasst, um auch langfristig etwaige geringfügige Anbauten zu ermöglichen.

Als Nebenanlagen sind Spielgeräte und Einfriedungen, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Wege, Stellplätze und Zufahrten zulässig. Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der für die Randeingrünung festgesetzten Fläche zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig und der Nutzung entsprechend in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück herzustellen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die für den Bereich der Zu- und Ausfahrt ausgebaut werden müssen.

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen als Abgrenzung zum bestehenden Wohngebiet sowie zur Einbindung in die freie Landschaft.

Mit der Randeingrünung können die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

6.2. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

1.1.1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser, das reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auswirken.

Die Empfehlung zur Brauchwassernutzung ergeht aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Bei Brauchwassernutzung im Haushalt, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

1.1.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umgriff befinden sich keine Baudenkmäler.

1.1.3. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

1.1.4. Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Es ist jedoch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

1.1.5. Altlasten

Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs – keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung vor.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde/Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7. Wasserabfluss

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Bei Starkregen ist ggf. mit Überflutungen aus dem nördlichen Wohngebiet zu rechnen.

Um das Wasser bei Starkregen schadlos abführen zu können, wird der umlaufende Grünstreifen als Mulde angelegt. Der untere Bezugspunkt der baulichen Anlagen liegt ca. 50 cm höher, als das bestehende Gelände, so dass über die Höhenlage des Gebäudes, Schäden vermieden werden können.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche. Für die Erschließung ist ein Ausbau der „Kreuthfeldstraße“ wird bis zur geplanten Zu- und Ausfahrt erforderlich.

Die Stellplätze für Eltern und Personal sind im südwestlichen Teil des Gebiets mit einer Einbahnstraßenregelung geplant. Der Erschließungsaufwand kann so auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Um die versiegelten Flächen so gering wie möglich und die Grundwasserneubildung so groß wie möglich zu halten, sollten Verkehrsflächen wasserdurchlässig gestaltet werden und/oder die Entwässerung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes über die „breite Schulter“ erfolgen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Geslau bzw. den ZV Fernwasserversorgung Franken sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe versickert oder verrieselt werden. Ist dies nachweislich nicht möglich, soll das Niederschlagswasser direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren werden im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren erstellt und beim Landratsamt Ansbach SG Wasserrecht als Wasserrechtsbehörde eingereicht.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück als Brauchwasser genutzt werden.

9. Vorsorgender Bodenschutz:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich.

Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m² sind baurechtlich zu genehmigen.

10. Artenschutzrechtliche Belange

Um die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz zu prüfen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgendes Fazit wird aus dem Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung übernommen:

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in der Gruppe der Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vgl. Fachbeitrag zur saP, Kapitel 4) so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

Maßnahme	Maßnahmentyp	Ausführung
M01: Um die Offenheit der Feldflur weiterhin gewährleisten zu können, muss auf eine Eingrünung im Osten, Süden und Westen der Fläche verzichtet werden. Als Alternative kann bevorzugt ein 3 m breiter Altgrasstreifen angelegt werden. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus im Wechsel zu mähen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zusätzlich können dahinter vereinzelt Strauch- oder Baumpflanzungen (Abstand min. 15 m) entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Sollte nicht auf eine Eingrünung verzichtet werden können, ist mit dem Verlust von Brutrevieren zu rechnen. Dann muss zwingend CEF01 eingehalten werden.	Vermeidung, verpflichtend	Planung, bauzeitlich
M02: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase sowie bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.	Vermeidung, verpflichtend	Planung, bauzeitlich
M03: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).	Vermeidung, verpflichtend	Planung, bauzeitlich, dauerhaft

M04: Der Außenbereich des Kindergartens, sowie Grünflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden, um der lokalen Tierwelt Lebensraum und Nahrung zu bieten. Es empfehlen sich heimische, fruchtetragende Gehölze.	Empfehlung, freiwillig	Planung, bauzeitlich, dauerhaft
M05: Die Beleuchtung soll an den tatsächlichen Bedarf angepasst gestaltet werden. Hierfür empfehlen sich Bewegungsmelder oder Abschaltung in den ungenutzten Zeiträumen	Empfehlung, freiwillig	Planung, bauzeitlich, dauerhaft
CEF01: Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss an geeigneter Stelle eine pro Brutpaar 0,5 ha große Blühfläche/- streifen oder Ackerbrache entstehen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Alternativ hierzu kann auch an geeigneter Stelle eine 0,5 ha pro Brutpaar große Wechselbrache angelegt werden. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen. Die gesamte Fläche kann im Spätsommer gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Alternativ hierzu kann auch auf geeigneten Flächen im Getreideanbau ein erweiterter Saatreihenabstand eingehalten werden. Insgesamt wird 1 ha pro Brutpaar benötigt (keine Bildung von Teilflächen > 1 ha möglich). Es ist mit dreifachen Saatreihenabstand, jedoch mit mindestens 30 cm Abstand einzusäen. Der Einsatz von	CEF-Maßnahmen, verpflichtend wenn M01 nicht eingehalten werden kann	Vor Baubeginn

Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Ein jährlicher Wechsel der Fläche ist möglich. Alternativ hierzu können auch 0,5 ha pro Brutpaar extensives Grünland mit angrenzendem Getreidestreifen angelegt werden. Diese Maßnahme kann nur an mageren Standorten mit geringer Bodenwertzahl (bis max. 30) durchgeführt werden und bietet sich besonders in kleinräumigen Gebieten an. Der Grünlandstreifen und der Getreidestreifen müssen jeweils mindestens 10 m breit sein und einen Mindestanteil von 0,2ha haben und direkt aneinander angrenzen. Bei Neuanlage des Grünlandes muss auf lückige Aussaat mit Rohbodenstellen geachtet werden. Innerhalb der gesamten Maßnahme ist zwingend auf Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, sowie Bearbeitung der Fläche vor dem 01.07. zu verzichten. Alternativ hierzu kann auch auf einer Fläche von 1 ha pro Brutpaar Extensivgrünland angelegt oder entwickelt werden. Es sind keine Teilflächen <1 ha möglich. Diese Maßnahme kann nur an mageren Standorten mit geringer Bodenwertzahl (bis max. 30) durchgeführt werden. Bei Neueinsaat ist auf lückige Aussaat mit Rohbodenstellen zu achten. Innerhalb der gesamten Maßnahme ist zwingend auf Düngemittel, Pflanzenschutzmittel sowie Bearbeitung der Fläche vor dem 01.07. zu verzichten. Zwischen dem ersten und zweiten Schnitt müssen 6 Wochen liegen. Die Flächen können mit kurzrasigen Streifen unterbrochen/randlich ergänzt werden. Diese Streifen sind allerdings vor Beginn der Brutzeit an kurzrasig zu halten. Eine Beweidung der Flächen ist möglich, solange die Besatzdichte so gewählt wird, dass der Fraß ein Muster an kurz- und langrasigen Strukturen gewährleistet. Folgende Hinweise sind bei der Anlage aller oben genannten Varianten zwingend zu beachten:		
--	--	--

- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eines 2 Kilometerradius um das Vorhabengebiet vorgenommen werden (räuml. Zusammenhang). - Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03 bis 01.07 durchgeführt werden. - Definition geeignete Stelle: - o Keine Ausschlusskriterien vorhanden wie: ▪ Habitat unter dem Raumanspruch eines Brutpaares (0,5-0,8 ha) ▪ Kraut- oder Grasschicht zu dicht (Feldfutter, Hochstaudenfluren, Röhricht) ▪ Fläche versiegelt ▪ Fläche zur Brutzeit regelmäßig überschwemmt - o Einzuhaltende Mindestabstände: ▪ Einzelbäume: 50 m ▪ Baumreihen/Feldgehölze: 120 m ▪ Geschlossene Gehölzkulisse (Wald/Hecke): 160 m ▪ Mittel/ Hochspannungsleitung: 100 m ▪ Flächen der Freizeit-Nutzung: 50 m		
---	--	--

11. Grünordnung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Nordosten an den freien Landschaftsraum an. Zur Schaffung eines angemessenen Überganges sind an den entsprechenden Grenzen des Plangebietes entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung und Verschattung standortgerechten Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzgebote und Grünflächen werden lagemäßig im Planteil nicht festgesetzt, um hier die größtmögliche Gestaltungsfreiheit für das spätere Vorhaben zu erreichen. Eine angemessene Bepflanzung kann dennoch über die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen gewährleistet werden.

Die Maßnahmen zur Grünordnung sind im Umweltbericht, Kapitel 8 aufgeführt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig innerhalb des Vorhabengebiets festgesetzt. Externe Ausgleichsflächen sind aufgrund der vorgesehenen Randeingrünung und der naturnahen Gestaltung der Außenbereiche nicht erforderlich.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entlang des nördlichen, südlichen und östlichen Randes des Plangebiets. Ziel ist die landschaftliche Einbindung der Kindertagesstätte, die Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen sowie die ökologische Aufwertung des bislang intensiv genutzten Grünlands. Durch die vorgesehenen Gehölz- und Saumstrukturen werden neue Lebensräume geschaffen.

Die geplanten Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima sowie Tiere und Pflanzen bei.

Der Umweltbericht ist als Anlage zur Begründung, Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. Immissionsschutz

Das Plangebiet schließt im Norden an den bebauten Gemeindebereich mit angrenzender Wohnbebauung an. Der geplanten Nutzung als Kindergarten stehen keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil, als Anlage der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 03.11.2025 / 02.03.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: saP

Anlage 2: Umweltbericht