

**Gemeinde Dorfprozelten**

Landkreis Miltenberg



**Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des  
Bebauungs- und Grünordnungsplans  
"Kindertagesstätte an der Schulstraße"**

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 12.12.2023



PLANER FM

FACHE MATTHIESEN GbR

STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [a.fache@planer-fm.de](mailto:a.fache@planer-fm.de)

## **Gliederung**

- 1. Anlass**
- 2. Bestand und Planung**
  - 2.1 Bestand
  - 2.2 Planung
- 3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Planungsrechtliche Situation**
  - 4.1 Flächennutzungsplan
- 5. Sonstige öffentliche Belange**
  - 5.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung
  - 5.2 Geotechnisches Gutachten
  - 5.3 Immissionsschutz
- 6. Zeichnerische Darstellungen**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Anlagen**
  - 9.1 Naturschutzfachlicher Beitrag, MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Straße 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 24.11.2023
  - 9.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

## 1. Anlass

Die Gemeinde Dorfprozelten betreibt mit der Kindertagesstätte Kunterbunt eine Kita mit 50 Kindergartenkindern und 24 Kinderkrippenkindern. Die Kita befindet sich in einem Altbau in der Ringstraße 24 in Dorfprozelten.

Die Kindertageseinrichtung ist aus verschiedenen Gründen sanierungsbedürftig und in ihrer jetzigen Struktur und Lage nicht mehr zeitgemäß. Eine 2021 angefertigte Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass sich eine Sanierung des Gebäudes nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Die Möglichkeit zur Sanierung und Weiterentwicklung des Standortes ist auch aufgrund der Einschränkungen bei der Erschließung und der Feuerwehrezufahrt sowie der Erweiterbarkeit nicht gegeben.

Daher soll für einen Neubau an einem neuen Standort neben der örtlichen Grundschule Planungsrecht geschaffen werden. Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung am 19.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.



Alter Standort in der Ringstraße

Luftbild, Bayernatlas

## 2. Bestand und Planung

### 2.1 Bestand

Das geplante Baugrundstück liegt südöstlich der Ortslage an der Schulstraße. Südlich davon befindet sich die Grundschule, im Westen liegt der Friedhof, im Norden verbleibt ein Streifen landwirtschaftlicher Fläche an den die Wohnbebauung an der Hauptstraße angrenzt. Westlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie das Fest- und Kulturzentrum der Gemeinde.

Das Baugrundstück stellt sich aktuell als Wiesenfläche mit Streuobstbestand dar. Über die Fläche besteht ein Trampelpfad von der Schulstraße Richtung Friedhof.

Das Grundstück ist auf der Ostseite über die Schulstraße erreichbar. Auf der Westseite befindet sich eine öffentlich zugängliche Anbindung über die Friedhofsanfahrt von der Hauptstraße.



Luftbild, Bayernatlas

## 2.2 Planung

Auf dem Grundstück soll eine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen für Kindergartenkinder sowie 2 Gruppen für Krippenkinder errichtet werden. Im Bebauungsplan wird zudem die Erweiterungsmöglichkeit um eine Gruppe berücksichtigt.

Vom Architekturbüro RitterBauer + Partner, Aschaffenburg, wurden Planvarianten erstellt und mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Der Gemeinderat hat am 04.10.2023 beschlossen, dass die Variante 1A zur Umsetzung kommen soll.



Lageplan  
Quelle: RitterBauer +  
Partner Architekten GmbH

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für die Errichtung der Kindertagesstätte geschaffen werden.

### 3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten der Ortslage zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße und der Grundschule. Auf der Westseite des Plangebiets befindet sich der örtliche Friedhof.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Dorfprozelten und wird

- im Norden von der Parzelle Fl.-Nr. 1397,
- im Osten von der Parzelle Fl.-Nr. 1209 (Schulstraße),
- im Süden von den Parzellen Fl.-Nrn. 1375, 1382, 1389 (Grundschule) und
- im Westen von der Parzelle der Fl.-Nr. 242 (Friedhof) sowie Teilflächen der Parzellen 1374 und 1388

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Dorfprozelten liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Gemarkung Dorfprozelten Fl.-Nrn. 1390, 1391, 1391/2, 1392, 1393, 1394, 1395 und 1396 jeweils vollständig sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1374, 1388.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.442 m<sup>2</sup>.

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie als
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Im Planungsbereich ist außerdem eine Trasse für eine Ortsumfahrung dargestellt.



Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und der Änderung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ entwickelt werden.

Da sich die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte an der Schulstraße“ geändert.

## 5. Sonstige öffentliche Belange

### 5.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Vom Büro MaierLandplan wurde mit Datum vom ...202 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erarbeitet.

Das Plangebiet stellt sich als Wiesenfläche mit Streuobstbestand dar. Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind folgende Bestandsaufnahmen durchzuführen:

- Wiesenknopf-Ameisenbläuling
- Zauneidechse
- Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse

Die Herbstbegehung für die Zauneidechse wurde durch das Büro Maier Landplan bereits durchgeführt, 2024 sind noch drei weitere Begehungen bis ca. Juni 2024 erforderlich. Im Rahmen der Herbstbegehung wurden keine Funde verzeichnet.

#### 5.1.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

Der Naturschutzfachliche Beitrag des Büros MaierLandplan vom November 2023 enthält Aussagen zur Ökologischen Baubegleitung, Vermeidungsmaßnahmen bei Fällungen und Kompensationsmaßnahmen.

Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

[Die hier dargestellten Inhalte entsprechen dem aktuellen Planungsstand \(Vorentwurf\) und werden im Rahmen des Verfahrens konkretisiert.](#)

#### Einleitung

*In diesem Bericht ist die ökologische Baubegleitung (durchgeführt vom Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan) der Maßnahmen zur Baumrodung im Planungsgebiet „Kindertagesstätte an der Schulstraße“ beschrieben.*

*Die CEF- / FSC-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen I (Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen), II (Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen), III (Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen), IV (Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen) und V (Bäume aus der Nutzung nehmen) sollen zeitnah umgesetzt werden.*

#### Vorgesehene Maßnahmen laut Umweltbericht mit Grünordnungsplanung und deren Umsetzung.

*Nachfolgend werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität aufgeführt, wie diese im Grünordnungsplan festgelegt werden, um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Ausführungen der ökologischen Baubegleitung zu ermöglichen.*

*Die Maßnahmen I, II, III, IV und V werden XXX umgesetzt und dokumentiert.*

#### Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna Maßnahme I: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen

*Von der Planung betroffen sind insgesamt 21 Obstbäume mit 30 Astlöchern (10 davon als Vogelhöhlen geeignet), 13 Rindenspalten, 11 Stammrisse, 3 Astbrüche, 6 Bäume mit Totholz, 4 Bäume mit Mulmhöhle.*

*Die Biotopbäume und das Totholz werden voraussichtlich bis XXX umgesetzt. Die Stammabschnitte werden an den Waldrand der Fl.-Nr. XXX, Gemarkung XXX (Abb. 2) verbracht und an bestehenden Bäumen befestigt. Diese befinden sich relativ nah am Planungsgebiet. Die Flächen bzw. Bäume für die Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und befinden sich im Besitz der Gemeinde Dorfprozelten.*

*Nach Umsetzung der Maßnahme sind diese mit einem Bericht, Fotodokumentation und Standorten (Shape) innerhalb von zwei Monaten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg zu melden.*

*Unter M1 werden die Vermeidungsmaßnahmen, die beim Fällen und der Umsetzung von Gehölzen zu beachten sind, werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.*

*Detaillierte Festsetzungen zur Fällung und Umsetzung von Gehölzen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.*

*Maßnahme II, III, IV: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen und Vogelkästen auf der Fl.-Nr. XXX, Gemarkung XXX*

*Um den Verlust von 21 Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse zu kompensieren werden insgesamt 55 Kästen auf der Fl.-Nr. **XXX aufgehangen (Abb. XXX)**. In den 21 Obstbäumen sind 30 Astlöcher (10 davon als Vogelhöhlen geeignet), 13 Rindenspalten, 11 Stammrisse, 3 Astbrüche und an sechs Bäumen ist Totholz zu finden. Davon werden 45 Fledermauskästen und 10 Vogelkästen angebracht und anschließend die Bäume markiert (Waldrandbereich / bestehende Hecken und Gehölze).*

*Es werden sowohl Gruppen von Fledermauskästen als auch gemischte Gruppen von Fledermaus- und Vogelkästen aufgehangen. Alle Kästen (Fledermaus, Vögel) sind jährlich im Spätsommer / Herbst für 25 Jahre auf Bestand zu kontrollieren, in der fledermaus- und vogelfreien Zeit zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Daten über Fundort, Anzahl der Individuen und Arten sind mit Fotodokumentationen der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg und der Regierung von Unterfranken in einem Kurzbericht von der Kommune mitzuteilen.*

Die unter M2 bis M4 aufgeführten Vorgaben zur Hängung der Fledermaus- und Vogelkästen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

*Maßnahme V: Bäume aus der Nutzung nehmen*

*Die Gemeinde Dorfprozelten verfügt über eigenen Wald. Hier werden insgesamt 21 Bäume aus der Nutzung genommen und als Biotopbäume markiert und durchnummeriert. **Fl.-Nr., Gemarkung**. Sollte ein Baum z.B. durch Windwurf ausfallen, ist ein Ersatzbaum entsprechend festzulegen. Die GPS-Daten sind aufzunehmen und in einer Shape Datei ebenfalls der unteren (Landratsamt Miltenberg) und höheren Naturschutzbehörde zu melden.*

*Monitoring der Vogel- und Fledermauskästen*

*Die Kästen werden jährlich für 25 Jahre im Spätsommer/ Herbst kontrolliert und auf Bestand überprüft und anschließend gereinigt. Jegliche Hinweise auf Fledermäuse und Vögel sind zu dokumentieren (Kot; Nistmaterial, etc.). Weiterhin werden die Kästen nach Bedarf im Herbst gereinigt. Die Daten sind mit Bestand (Art, Anzahl) und Ort/ GPS, Datum zu protokollieren und der unteren (Landratsamt Miltenberg) und oberen Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht mitzuteilen bis zum 30.11. eines Jahres.*

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die rot gekennzeichneten Leerstellen werden ergänzt, sobald bekannt.

5.1.2 Grünordnungsplan  
Wird später ergänzt.

5.1.3 Umweltbericht  
Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):  
Wird später ergänzt.

Der vollständige Bericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

## 5.2 Geotechnisches Gutachten

Vom Geotechnischen Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte wurde mit Datum vom 27.10.2023 ein geotechnisches Gutachten erarbeitet, in dem Untergrundverhältnisse, Gründungsmöglichkeiten, Bauausführung, Aushubentsorgung und Bodendurchlässigkeit untersucht wurden.

Schadstoffe wurden nicht festgestellt. Problematische Böden bzw. Untergrundverhältnisse, die umfangreiche Spezialgründungsmaßnahmen erforderlich machen, wurden nicht aufgeschossen.

Auf Grundlage der Untersuchungen wird eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem zur Bebauung vorgesehenen Areal möglich sein.

## 5.3 Immissionsschutz

In nordöstlicher Richtung verläuft in einem Abstand von ca. 140m zum Plangrundstück die Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg – Wertheim (Personenverkehr).

Nördlich des Standorts verläuft die St 2315, die in diesem Bereich Ortsdurchfahrt ist.

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz im LRA ist davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen der nur tagsüber betriebenen Kindertageseinrichtung nicht zu erwarten sind.

## 6. **Zeichnerische Darstellungen**

Das gesamte Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita – Kindertagesstätte“ dargestellt.

## 7. **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schulstraße, über die auch die örtliche Grundschule erschlossen wird. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität und die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Genauere Ausführungen erfolgen im Bebauungsplan „Kindertagesstätte an der Schulstraße“.

## 9. **Anlagen**

9.1 Naturschutzfachlicher Beitrag, MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Straße 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 24.11.2023

9.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Straße 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom \_\_.\_\_.202\_\_

Aschaffenburg, den \_\_.\_\_. 2024

Dorfprozelten, den \_\_.\_\_.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**PlanerFM  
Fache Matthiesen GbR**

**Die 1. Bürgermeisterin der  
Gemeinde Dorfprozelten**