

Gemeinde Dorfprozelten

Landkreis Miltenberg



Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Kindertagesstätte an der Schulstraße"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 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

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Bestand und Planung**
 - 2.1 Bestand
 - 2.2 Planung
- 3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
- 5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
 - 5.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung
 - 5.2 Geotechnisches Gutachten
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Kampfmittel
- 6. Verkehr**
 - 6.1 Fließender Verkehr
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Fußweg
- 7. Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Trink- und Löschwasser
 - 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Öffentliche Grünfläche Gehweg
 - 8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.5 Regenerative Energien
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 11. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 12. Anlagen**

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:

- Feuerwehrzufahrt zu eng
- Brandschutz: zweiter Rettungsweg problematisch
- Parkflächen können nicht hergestellt bzw. erweitert werden (Bahnlinie, schmale Straße)
- Personalraum im DG
- Barrierefreiheit nicht gegeben
- Fenster zum Hof ohne Ausblick
- Sanitäre Anlagen zu alt
- Akustik in den Räumen sehr schlecht (Lautstärke)
- Treppenpodeste zu kurz
- Sportraum zu niedrig – Bauschäden (nasse Wände)
- kein Erweiterungspotential aufgrund zu geringer Grundstücksfläche
- Eingeschränkte Außenspielbereiche



Katholische Kita Kunterbunt

Quelle: <https://www.kindergarten-dorfprozelten.de/>

2021 wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Generalsanierung seitens der Verwaltung in Auftrag gegeben. Ergebnis war, dass die Sanierungskosten die 80% der Neubauposten deutlich überschritten haben. Die Möglichkeit zur Sanierung und Weiterentwicklung des Standortes ist auch aufgrund der Einschränkungen bei der Erschließung und der Feuerwehrzufahrt 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

Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht um ca. 2,5% bis 3,0% (östlicher Rand) bzw. bis zu 5% am westlichen Grundstücksrand. In Ost-West-Richtung ist das Gelände relativ eben.



Wohnbebauung im Norden



Trampelpfad Nordseite Richtung Friedhof



Blick von Westen Richtung Schulstraße



geschotterter Weg am Friedhof



Plangrundstück mit Gehölzen (Blick von W)



Grundschule und Turnhalle

2.2 Planung

Auf dem Grundstück soll eine Kindertagesstätte mit 2 Gruppen für Kindergartenkinder sowie 2 Gruppen für Krippenkinder errichtet werden.

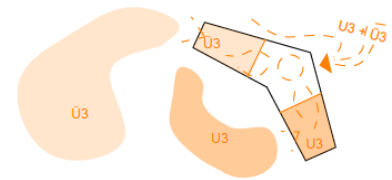
Vom Architekturbüro RitterBauer + Partner, Aschaffenburg, wurden Planvarianten erstellt und mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Der Gemeinderat hat am 04.10.2023 beschlossen, dass die Variante 1A zur Umsetzung kommen soll.

Ausschlaggebend für die Standortwahl auf dem Grundstück waren folgende Kriterien:

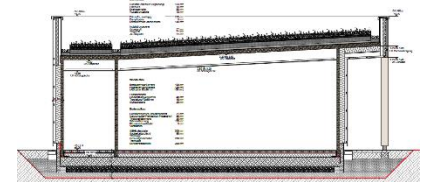
- Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Schulstraße und Friedhof als geschützte fußläufige Verbindung,
- Erschließung von der Schulstraße aus,
- Ausrichtung der Freibereiche nach Süden,
- Lage der Versorgungsleitungen sowie von Hydranten in der Schulstraße.



Lageplan
Quelle: RitterBauer +
Partner ArchitektenGmbH



Gruppenräume und Freifläche nach Altersstufe räumlich getrennt



Grundrisskonzept und Erschließung, Schemaschnitt
Quelle: RitterBauer + Partner ArchitektenGmbH

Das Gebäude wird nicht unterkellert und mit einem Vollgeschoss errichtet. Die geplante Gebäudehöhe beträgt – gemessen an der Oberkante Attika – ca. 4,75m über OK Fertigfußboden. Das Gebäude soll in Holzbauweise mit einer Holzverschalung errichtet werden und ein begrüntes Dach erhalten. Die Gruppenräume und Freiflächen werden nach Altersstufen räumlich getrennt. Innerhalb der Freiflächen ist die Anordnung von 2 Nebenanlagen zum Abstellen von Außenspielgeräten vorgesehen. Auf der Westseite wird eine Fläche für eine Erweiterung des Gebäudes freigehalten.

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 m².

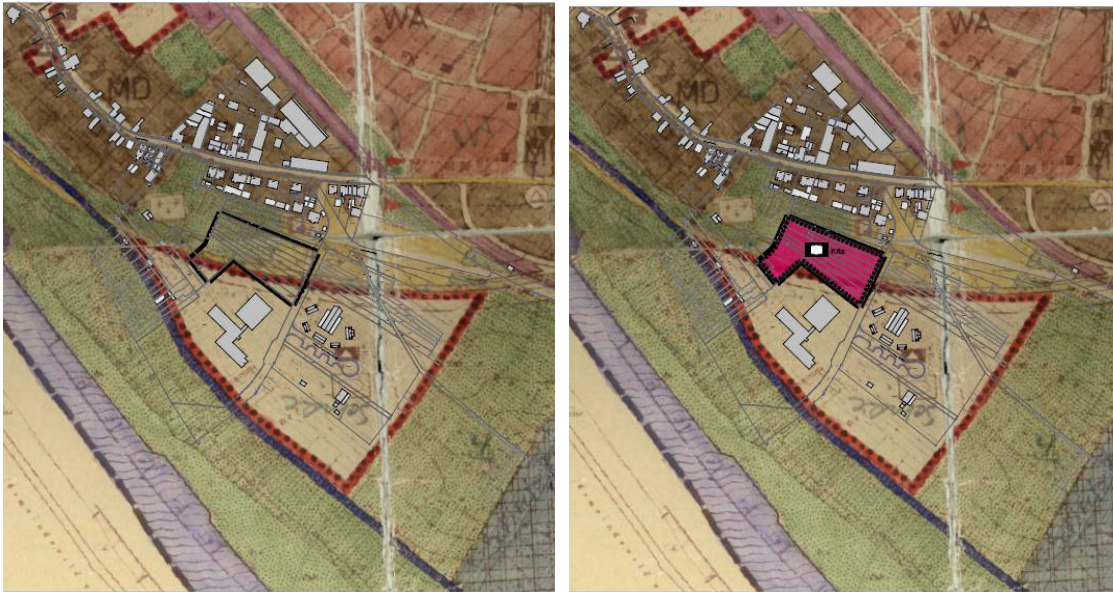
4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kindertagesstätte an der Schulstraße"

- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz
- Trassenführung Ortsumgehung sowie als
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.



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

Da das Plangebiet zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ entwickelt werden soll, wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.

4.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Das Plangebiet grenzt an den Bebauungsplan „Friedhof“, der am 29.06.2000 in Kraft getreten ist, an.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

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

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

5.1.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

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 MaierLandplan bereits durchgeführt, 2024 sind noch drei weitere Begehungen bis ca. Juni 2024 erforderlich. Im Rahmen der Herbstbegehung wurden keine Funde verzeichnet.

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. Ob die Mulmhöhlen für den Eremit etc. geeignet sind, muss noch näher untersucht werden. Das Alt- und Totholz bietet vielen Organismen einen essentiellen Lebensraum. Insbesondere Urwaldreliktarten wie *Cerambyx cerdo* (Eichenbock) und *Osmoderma eremita* (Eremit) sind auf die wichtigen Totholzstrukturen angewiesen. Der Eremit benötigt für sein Überleben ausreichend gefüllte schwarze Mulmhöhlen (Milieuspezialist) in lebenden Bäumen, wie es sie in alten Laubbäumen gibt, für seine Larven, welche sich von abgestorbenen Holzbestandteilen ernähren. Die Larven benötigen in etwa drei Jahre für ihre Entwicklung und verpuppen sich im Herbst. Im Frühjahr des Folgejahres schlüpfen anschließend die Imagines aus dem Kokon und fliegen ab Juni bis in den Spätsommer. Der Radius dieser hauptsächlich dämmerungsaktiven Käferart beträgt um die 1-2 km um ihren Schlupfort. Insbesondere Waldränder, Alleen, Parks und Flussauen mit alten freistehenden Baumbeständen werden von dieser stenotopen (nur*

wenig klar definierte Biotope werden bewohnt) Käferart besiedelt. (Die Mulmhöhlen-bewohnende Käferfauna alter Reichswald-Eichen, Schmidl J., 2003). Aber auch viele weitere Arten von verschiedensten Tiergruppen, Flechten-, Moos- und Pilzarten sind an Totholz gebunden. Außerdem stellt Totholz einen wichtigen Klima-Faktor dar und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus (Wasserspeicher, Schutz vor Überhitzung und Austrocknung; Kohlenstoffbinder) (Deutsche Wildtierstiftung, 14.06.23, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, LWF, 14.06.23).

Die Biotopbäume und das Totholz werden voraussichtlich bis XXX umgesetzt. Die Stammabschnitte werden an den Waldrand der FI.-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.

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

Um den Verlust von 21 Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse zu kompensieren werden insgesamt 55 Kästen auf der FI.-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). Die Maßnahme wird vor Durchführung mit dem Unterzeichnenden abgestimmt. Abbildung XXX zeigen Beispiele der anzubringenden Vogel- und Fledermauskästen. 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 werden in die textlichen Festsetzungen übernommen und sind dort nachzulesen.

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. FI.-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 dem Bebauungsplan 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. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

5.2.1 Gelände und Bauvorhaben

Bei dem untersuchten Areal handelt es sich um ein leicht nach Südwesten abfallendes und bisher unbebautes Grundstück am südlichen Ortsrand von Dorfprozelten. Es ist geplant, ein eingeschossiges Gebäude ohne Keller zu errichten.



Lage der Bohransatzpunkte

5.2.2 Baugrund und Bodenkennwerte

Zuoberst ist eine ca. 0,2 – 0,3 m starke Mutterboden-Deckschicht vorhanden. Unter dem Mutterboden folgen zunächst Hochflutsande in Form schwach schluffiger bis schluffiger, teils schwach kiesiger Fein-Mittelsande der Bodengruppen SU/SU in lockerer Lagerung bis in Tiefen zwischen 0,7 und 1,0 m unter Gelände (ca. 138,3 – 137,6 mNN).*

Darunter erstrecken sich Terrassensande in Form teils schwach schluffiger bis schluffiger, teils schwach toniger bis toniger, teils schwach bis stark kiesiger Sande der Bodengruppen SE/SW/SU/SU/ST/ST* und Terrassenkiese in Form stark sandiger, teils schwach schluffiger, schwach toniger, teils steiniger Kiese der Bodengruppen GW/GU/GT bis Endtiefe. Nach den Ramm- und Bohrwiderständen kann den Sanden und Kiesen überwiegend lockere bis mitteldichte, örtlich an der Basis auch dichte Lagerung zugeordnet werden.*

Die ermittelten Bodenkennwerte können dem Gutachten entnommen werden.

5.2.3 Schadstoffe

Die in den Bohrungen angetroffenen Bodenschichten sind organoleptisch unauffällig. Im Hinblick auf die erforderliche Entsorgung der Aushubböden wurden zwei Mischproben aus den Böden der möglichen Baugrubenaushubzone zusammengestellt, die auf die Parameter gemäß „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke“ (Ersatzbaustoffverordnung) analysiert wurden.

Auf der Grundlage der durchgeführten chemischen Analysen (siehe auch Anlagen 4) sind die Aushubböden wie folgt einzustufen.

| Mischprobe | Bohrung | Entnahmetiefen | EBV-Materialklasse | Parameter |
|-------------|---------|----------------|--------------------|-----------|
| MP 1 | RKS 1 | 0,30 - 0,80 m | BM-0 | |
| | RKS 2 | 0,30 - 0,90 m | | |
| | RKS 3 | 0,20 - 1,00 m | | |
| MP 2 | RKS 4 | 0,20 - 0,70 m | BM-0 | |
| | RKS 5 | 0,20 - 0,90 m | | |

5.2.4 Grundwasser

Während der Aufschlussarbeiten am 11.10.2023 wurde bis in die erbohrten Endtiefen kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Bei der Planung ist allerdings grundsätzlich zu beachten, dass sich nach starken Niederschlägen im gesamten Untersuchungsgebiet örtlich und zeitlich begrenzt Schicht- oder Sickerwässer ausbilden können.

5.2.5 Gründung und Bauausführung

Problematische Böden bzw. Untergrundverhältnisse, die umfangreiche Spezialgründungsmaßnahmen erforderlich machen, wurden nicht aufgeschlossen. Für das Gebäude kann daher eine normale Flachgründung geplant werden, wobei den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass oberflächennah mit gering durchlässigen Böden gerechnet werden muss. Entsprechende Maßnahmen zur Auflagerung der Bodenplatten werden beschrieben.

In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten, dass die starkbindigen Sande (SU) *witterungsempfindlich sind und bei Zutritt von Wasser und bei Befahren mit Baugeräten rasch aufweichen. Außerdem sind sie als frostempfindlich einzustufen und daher vor Frosteinwirkung zu schützen.*

Aufgeweichte Böden in planmäßiger Aushubsohle sind zusätzlich auszuräumen und gegen Schotter auszutauschen bzw. mit Schotter zu stabilisieren. Bei Einbau einer kapillarbrechenden Schicht wird außerdem das Einlegen eines reißfesten Geotextils (z.B. GRK 3) auf die Baugrubensohle empfohlen.

5.2.6 Bodendurchlässigkeit

Zur Ermittlung der Sickerrate der ungesättigten Zone $k_{f,u}$ wurden Siebanalysen für die anstehenden Kiessande durchgeführt. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für gesättigten Boden $k_{f,g}$ konnten bei einem Feinkornanteil $d_{10} < 10\%$ auf Basis der empirischen Formel nach Beyer mit $k_{f,g} = C \times (d_{10})^2$ ermittelt werden. Danach kann den nichtbindigen Sanden SW ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_{f,g} \approx 2,5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ bzw. $k_{f,g} \approx 2,8 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ und den schwach bindigen Sanden SU von $k_{f,g} \approx 1,1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ bzw. $k_{f,g} \approx 1,9 \times 10^{-4}$ zugeordnet werden.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 gibt für die Niederschlagswasserversickerung einen empfohlenen Wertebereich zwischen $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ und $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ an. Erfahrungsgemäß kann die Durchlässigkeit der starkbindigen Sande und Kiese der Bodengruppen SU/ST*/ST*/GT mit $k_f \leq 10^{-6}$ abgeschätzt werden.*

Aufgrund des vorgefundenen Schichtenbildes wird daher empfohlen, die Versickerungsanlagen in die ausreichend durchlässigen Sande der Bodengruppen SW/SU oder Kiese der Bodengruppen GW/GU einzubinden. In Auflagerebene der Versickerungsanlagen ggf. anstehende bindige Böden sind grundsätzlich auszuräumen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen.

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

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

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.

5.4 Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

6. **Verkehr**

6.1 Fließender Verkehr

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

6.2 Ruhender Verkehr

Alle für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück angeordnet.

6.3 Fußweg

Über das Plangebiet verlaufen derzeit zwei Wegeverbindungen (Trampelpfad/ Wiesenweg) zwischen der Schulstraße und dem Friedhof.

Nördlich des geplanten Gebäudes soll daher eine Wegeverbindung als Fußweg angeordnet werden, um die direkte fußläufige Erreichbarkeit der Kita sowie einen geschützten Weg für Schulkinder aus der Ortslage zu erhalten. Ein Umweg über die Hauptstraße und Schulstraße kann dadurch vermieden werden.

Der Weg soll als Wiesenweg oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Trink- und Löschwasser

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

In der Schulstraße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung. Ein Anschluss an die Leitung ist möglich.

Hydranten befinden sich in einem Abstand von ca. 55m – 60m nördlich und südlich des geplanten Gebäudes im Bereich der Schulstraße bzw. auf dem Vorplatz der Grundschule.

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den Mischwasserkanal DN 400 in der Schulstraße.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Alternativ ist das Auffangen des Wassers und Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung zulässig. Der Überlauf ist zu versickern.

Bereits durch die Ausführung des Gebäudes mit einem Gründach wird die Regenwasserabflussmenge reduziert.

Ebenso wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

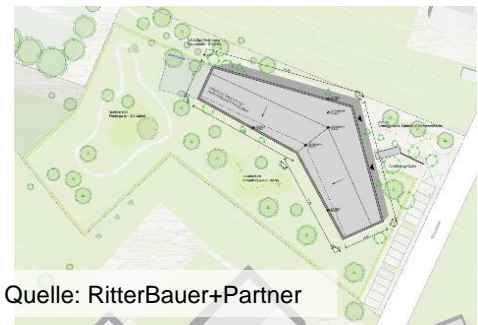
Auf der Fläche soll eine Kindertagesstätte für zwei Kinderkrippengruppen (U3) und zwei Kindergartengruppen (Ü3) mit den dazugehörigen Außenspielflächen realisiert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 festgesetzt. Damit ist die vorliegende Hochbauplanung einschließlich der Erweiterungsoption (siehe Planzeichnung) umsetzbar. Die geplante Erschließung sowie die Anordnung der Stellplätze und Nebenanlagen sind damit ebenfalls abgedeckt.

Die Festsetzung der GRZ hat direkte Auswirkung auf den erforderlichen Ausgleichsbedarf.



Quelle: RitterBauer+Partner

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Geplant ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit 4 Gruppen. Dies ermöglicht eine barrierefreie Gestaltung mit einem direkten Zugang zu den Außenspielbereichen für alle Gruppen.

Im Bebauungsplan wird daher nur ein Vollgeschoss zugelassen.

8.2.3 Bauweise

Da die Abmessungen des Gebäudes Längen von 50m überschreiten, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Obwohl bei Flächen für den Gemeinbedarf auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet werden kann, wird eine Baugrenze dargestellt. Damit werden die überbaubaren Bereiche eindeutig definiert und die zu erhaltenden Grünstrukturen geschützt. Die Baugrenze umfasst die Hochbauplanung einschließlich der Erweiterungsoption.

Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege sowie sonstige verkehrsfreie Bauvorhaben (bis zu einer Obergrenze von 45m²), die der Ausgestaltung der Freifläche dienen zulässig, sofern die zu erhaltenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.

8.3 Öffentliche Grünfläche/ Gehweg

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine öffentliche Grünfläche angeordnet, über die eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Schulstraße und der Erschließungsstraße zum Friedhof geführt wird. Die Anbindung des Weges an die Schulstraße wird über die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.4.1 **Anpflanzen und Erhalten/ Artenschutz**
Wird später ergänzt.

8.4.2 **Dachbegrünung**
Zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes sowie zur Regenwasserrückhaltung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Da auf Dachfläche ebenso Photovoltaikmodule aufgestellt werden sollen (gem. Art. 44a BayBO), wird festgesetzt, dass nur die verbleibenden geeigneten Flächen zu begrünen sind.

8.4.3 **Regelung des Wasserabflusses**
Es werden Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen. Alternativ ist die Errichtung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) zulässig (siehe auch Nr. 6.2).

8.5 **Regenerative Energien**
Ab dem 01.01.2023 sind nach Bayerischer Bauordnung Art 44a auf mindestens einem Drittel der geeigneten Dachflächen von Nichtwohngebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und betreiben.
Geplant ist aktuell die Einhaltung der Vorgaben aus der BayBO, darüber hinaus besteht die Option der Erweiterung auf ca. 60% der Dachfläche.
Eine Festsetzung über die Vorgaben der BayBO hinaus erfolgt daher nicht. Die Erweiterung von Anlagen darüber hinaus ist immer zulässig.

9. **Flächenbilanz**

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | 5.834 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 608 m ² |
| Gesamt | 6.442m² |

10. **Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
Wird später ergänzt.

11. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
Wird später ergänzt.

12. **Anlagen**

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

12.2 **Umweltbericht mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung**, MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Straße 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom __.__.202__

12.3 **Geotechnisches Gutachten**
Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Kastanienstraße 3, 63512 Hainburg vom 27.10.2023

Aschaffenburg, den __.__. 2024
Entwurfsverfasser

Dorfprozelten, den __.__.2024
Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Die 1. Bürgermeisterin der
Gemeinde Dorfprozelten