

**Gemeinde Dorfprozelten**

Landkreis Miltenberg



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**"Kindertagesstätte an der Schulstraße"**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

*ENTWURF*

Anpassungen und Ergänzungen sind in blauer Schrift dargestellt

Planverfasser:

Stand: 18.06.2024



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. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bebauungspläne
- 5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
  - 5.1 [Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung \(saP\), integrierter Grünordnung 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**
  - 12.1 [Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung \(saP\), integrierter Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung vom 12.06.2024, MaierLandplan, Kreuzwertheim](#)
  - 12.2 [geotechnisches Gutachten zu Untergrundverhältnissen, Gründungsmöglichkeiten, Bauausführung, Aushubentsorgung und Bodendurchlässigkeit vom 27.10.2023, Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Hainburg](#)

## 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 Neubaukosten 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, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## 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, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

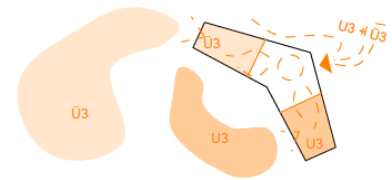
Vom Architekturbüro RitterBauer + Partner, Aschaffenburg, wurden Planvarianten erstellt und mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Der Gemeinderat hat am 04.10.2023 beschlossen, dass die Variante 1A zur Umsetzung kommen soll.

Ausschlaggebend für die Standortwahl auf dem Grundstück waren folgende Kriterien:

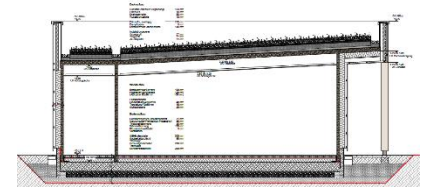
- Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Schulstraße und Friedhof als geschützte fußläufige Verbindung,
- Erschließung von der Schulstraße aus,
- Ausrichtung der Freibereiche nach Süden,
- Lage der Versorgungsleitungen sowie von Hydranten in der Schulstraße.



Lageplan  
Quelle: RitterBauer +  
Partner ArchitektenGmbH



Gruppenräume und Freifläche nach Altersstufe räumlich getrennt

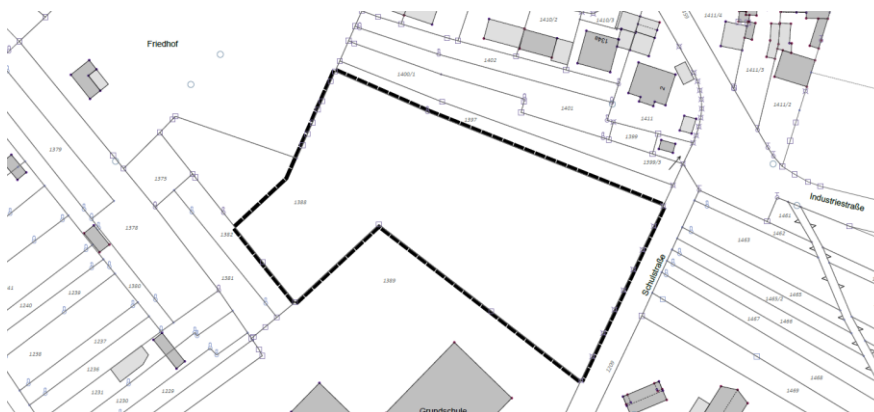


Grundrisskonzept und Erschließung, Schemaschnitt  
Quelle: RitterBauer + Partner ArchitektenGmbH

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. 1382, 1389 (Grundschule) und
- im Westen von der Parzelle der Fl.-Nr. 242 (Friedhof) sowie der Teilflächen der Parzelle 1388

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks FINr. 1388 der Gemarkung Dorfprozelten.

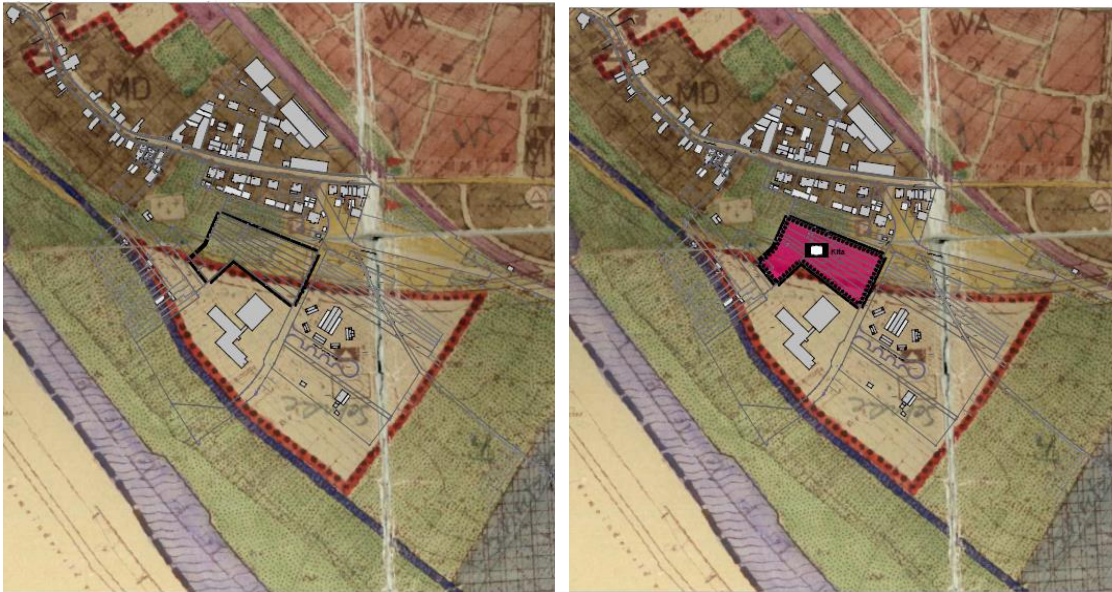
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.442 m<sup>2</sup>.

#### 4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
- 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, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), integrierter Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Vom Büro MaierLandplan wurde mit Datum vom 12.06.2024 ein Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), integrierter Grünordnung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erarbeitet.

Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Plangebiet stellt sich als Wiesenfläche mit Streuobstbestand dar.

Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist folgendes zu berücksichtigen:

- *Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (Prognose und Abschätzung),*
- *Die vorhandenen Obstbäume sind auf Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen*
- *Weiterhin sind Bestandsaufnahmen hinsichtlich*
  - *Wiesenknopfameisen-Bläuling (Untersuchung Wirtspflanze)*
  - *Vögel (Gilde Streuobstwiese)*
  - *Zauneidechse.*

### 5.1.1 Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung des Vorhabens

#### Schutzgut Boden

*Bewertung / Auswirkungen: Der Geltungsbereich umfasst eine Streuobstwiese. Wird die Bebauung wie geplant durchgeführt, wird eine zusätzliche Versiegelung vorgenommen. Damit geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren; die Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt, Bodenlebewesen gestört.*

*Ergebnis: Aufgrund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.*

*Landschaftspflegerische Zielvorstellungen*

- *Erhalt des Oberbodens sowie Wiederverwendung des Oberbodens vorrangig im Planungsgebiet oder in der Nähe*

#### Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

*Bewertung / Auswirkungen: Mit der Erstellung der Gebäude und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Bei der zusätzlichen Versiegelung reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten weiter. Es ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, was wiederum zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich führt.*

*Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, alternativ ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen. [...]*

*Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe oder andere Verschmutzungen in das Grundwasser gelangen.*

*Ergebnis: Aufgrund der Bebauung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.*

*Landschaftspflegerische Zielvorstellungen*

- *Minimierung der Versiegelung sowie Versickerung oder Verwendung des anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück und Dachbegrünung*

#### Schutzgut Klima und Lufthygiene



*Bewertung / Auswirkungen: Die künftige Bebauung wird das Mikroklima ändern, da versiegelte Flächen sich mehr erwärmen als offene. Um auf die zunehmende Klimaerwärmung zu reagieren, sollten jedoch zusätzliche Gehölze und für die Gebäude eine Dachbegrünung vorgesehen werden.*

*Ergebnis: Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.*

*Landschaftspflegerische Zielvorstellungen*

- *Minimierung der Versiegelung und Dachbegrünung*
- *Das Planungsgebiet ist einzugrünen um die Kleinklimatischen Auswirkungen möglichst gering zu halten.*

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)*

*Die für den Naturschutz relevanten Flächen im Geltungsbereich bestehen aus verschiedenen Strukturen bzw. Habitaten. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen: Streuobstwiese.*

*Es besteht kein geschütztes Grünland nach BNatSchG § 30 und Bay-NatSchG § 23, da nach dem Kartierschlüssel keine 12 Arten festgestellt wurden.*

*Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt 21 Biotopbäume, davon bleiben 8 erhalten und 12 wurden gefällt. In den 12 gefällten Biotopbäumen befinden sich insgesamt 38 Habitatstrukturen welche für Fledermäuse und Vögel relevant sein können, 19 Astlöcher, 10 Rindenspalten (inkl. Baum 24), 3 Stammrisse, 2 Astbrüche, 5 Höhlen davon sind geeignet für Vögel. Der zusätzlich zu fällende Biotopbaum 24 enthält eine Rindenspalte und muss ebenfalls erhalten und umgesetzt werden.*

*In den Bäumen, überwiegend Obstbäumen, und der Grünfläche sind Habitatstrukturen für Fledermäuse und Brutvögel (Freibrüter, Bodenbrüter) vorhanden. Weiterhin ergibt sich durch die Habitatheterogenität ein Habitatpotential für die Zauneidechse. Anteile der Bäume müssen für die Umsetzung der Planungsgebietes entfernt werden bzw. wurden bereits gefällt. Die zu fällenden Biotopbäume müssen an einen geeigneten Standort mit ihren Lebensraumstrukturen umgesetzt werden und bieten somit weiterhin Teillebensräume.*

*Bewertung / Auswirkungen: Mit Überbauung von offenem Boden geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren, ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich. Der Verlust von Gehölzen und Grünflächen führt zur Reduzierung des derzeitigen Lebensraumangebotes. Auch hier ist ein kurzfristiges Ausweichen in benachbarte Bereiche möglich. Mit der Schaffung von neuen Strukturen (Waldumbau, Anlage von Teichen im Wald) wird ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen. Die Strukturvielfalt wird erweitert. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ergebnis: Die betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. Mit den umzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf die Biodiversität von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die Biotopbäume werden vor Rodung auf Fledermaus- und Vogelvorkommen untersucht. Es werden Dachbegrünung und insektenfreundliche Beleuchtung festgelegt.*

#### *Schutzgut Landschaft*

*Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt.*

*Ergebnis: Mit der Bebauung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten, da dieses sich im Anschluss an das bereits bebaute Gewerbegebiet befindet.*

*Landschaftspflegerische Zielvorstellungen*

- *Einbindung in die Landschaft durch Erhalt von Bäumen mit und ohne Habitatstrukturen und Dachbegrünung*

#### *Schutzgut Mensch*

*Betrachtet wurden die Unterthemen Immissionsschutz und Erholungseignung.*

*Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.*

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

*Bestandsaufnahme / Beschreibung: Es ist kein Bodendenkmal vorhanden, daher sind keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.*

#### Zusammenfassung

*Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum wird durch entsprechende Ausgleichsflächen ausgeglichen.*

### 5.1.2 Ausgleichsflächen und Maßnahmen

*Zum Ausgleich der durch Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe und beeinträchtigten werden 13.915 WP (Wertpunkte) als Ausgleichsbedarf ermittelt.*

*Die Flächen für den Ausgleich der Wertpunkte müssen dem Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldet werden.*

*Als Ausgleichsflächen werden Flächen der Gemeinde Dorfprozelten auf der Gemarkung Dorfprozelten herangezogen. Auf den Fl.-Nr. 5151 und 5155 wird jeweils ein Teich (Länge 50 m, Breite 10 m) angelegt und ca. 3000 m<sup>2</sup> Entbuschungsmaßnahmen (insb. von Brombeeren) auf der Fl.-Nr. 5151 durchgeführt. Auf den Fl.-Nr. 5219 und 5220 wird der Wald umgebaut. Diese Flächen werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB) festgesetzt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier werden durch entsprechende Maßnahmen die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie ihrer Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.*

*Die Ausgleichsbilanzierung ergibt für die herangezogenen Flächen eine Aufwertung von insgesamt 78.000 WP. Für das Planungsgebiet werden jedoch nur 13.915 WP benötigt. Es ergibt sich also einen Überhang von 64.085 WP. Diese WP werden in einem Extraverfahren einem Ökokonto zugeführt.*

### 5.1.3 Artenschutz

*Für den Bebauungsplan „Kindertagesstätte an der Schulstraße“ ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Miltenberg wurde vereinbart, dass hierfür im Allgemeinen eine Prognose und Abschätzung zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes (Potentialanalyse) ausreichend ist.*

*Die Obstbäume wurden auf Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel untersucht. Auch Bestandsaufnahmen / Kartierungen wurden im Jahr 2024 erhoben. Weiterhin wurden Bestandsaufnahmen von Lebensraumstrukturen Vögel und Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel, Vegetationsaufnahme und Larvalfutterpflanzen von Tagfaltern (Wiesenkopf-Ameisenbläulinge, Großer Feuerfalter) durchgeführt.*

#### 5.1.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

*Die untersuchten Arten haben unterschiedliche Lebensweisen und Aktivitätsphasen. Die Maßnahmen müssen sich an die Aktivitätsphasen der entsprechenden Art anpassen, da jene Maßnahme zum Ausführungszeitpunkt unterschiedliche Auswirkungen hat. Entsprechend dieser Prämisse werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.*

##### 1) Allgemeine Minimierungsmaßnahmen

*In den Bebauungsplan wird eine zeitliche Beschränkung zur Rodung von Gehölzen aufgenommen*

##### 2) Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Vögel und Fledermäusen

*Das Planungsgebiet wurde auf Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel untersucht. Für die zu entfernenden Habitatstrukturen sind Fledermaus- und Vogelkästen anzubringen.*

##### 3) Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Reptilien, insbesondere Zauneidechse

*Die Wiese ist bis zum Bau der Kindertagesstätte weiterhin zu beweiden. Totholz, z.B. bei Astabbruch oder umfallen eines Baumes sollte entfernt werden, aber unbedingt erhalten bleiben und auf eine andere Fläche (z.B. Ausgleichsfläche) verbracht werden.*

4) *Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Tagfalter, Wiesenknopfameisen-Bläulinge und Großer Feuerfalter*

*Bei den Bestandsaufnahmen wurde die Wirtspflanze des potentiell vorkommenden Tagfalters Großer Feuerfalter, Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), nachgewiesen. Die Pflanzen wurden auf Vorkommen von Eiern und Larven des Großen Feuerfalters untersucht. Es wurden weder Eier noch Larven festgestellt. Dennoch wurden für die Tagfalter Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Nach Kontrolle der Larvalfutterpflanzen wurden diese im Anschluss entfernt. Eine zweite Begehung wird durchgeführt, um das Auflaufen des Krausen Ampfers zu kontrollieren und ggf. ein weiteres Mal zu untersuchen bzw. zu entfernen. Aber auch weiterhin bis zu den Baumaßnahmen gilt im Vorfeld die Maßnahmen zur Beweidung der Grünfläche zu befolgen. Dadurch soll unter anderem die Eiablage der Tagfalter verhindert werden.*

*Die Wirtspflanzen der hellen und dunklen Ameisen-Bläulinge wurden nicht gefunden*

5) *Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich xylobionter Käfer insbesondere Eremit (*Osmoderma eremita*)*

*Bei den Bestandsaufnahmen wurden in vier Biotopbäumen Mulmhöhlen festgestellt. Diese werden von bestimmten xylobionten Käferarten wie dem Eremiten genutzt. Daher wurden festgelegt, dass der Biotopbaum 19 inklusive Wurzel mit einem Bagger umzusetzen ist, so dass der Verlust an Mulm unten aus dem Baum möglichst gering ist (Bestandteil Vermeidungsmaßnahmen M1).*

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen und sind dort bzw. im Umweltbericht im Detail nachzulesen.

### 5.1.3.2 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

1) *Fledermäuse*

*Im Planungsgebiet sind Habitatstrukturen vorhanden, in welchen Fledermäusen ihren Lebensraum (Höhlen / Astlöcher etc.) finden können. Da jede Höhle, Astlöcher etc. als potenzielle Lebensstätte anzusehen ist, wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Weiterhin kann die Fläche ebenfalls als offenes Jagdhabitat dienen.*

*Durch die geplante Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Fledermäuse, welche die betroffenen Flächen nutzen, können in angrenzende Bereiche ausweichen.*

2) *Reptilien*

*Im Planungsgebiet sind halboffene Strukturen, wie Randbereiche an Bäumen, Totholz etc. vorhanden welche möglicherweise von der Zauneidechse besiedelt ist.*

*Bei mehreren Begehungen wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Durch die geplante Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Reptilien, welche die betroffenen Flächen nutzen, können in angrenzende Bereiche ausweichen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt.*

3) *Tagfalter*

*Der Wiesenknopf-Ameisenbläuling benötigt trockene und nährstoffreiche Standorte, wie Pfeifengraswiesen, Feuchtwiesen, Glatthaferwiesen oder aber auch feuchte Hochstaudenfluren. Die Wirtspflanze an dem die Eierablage stattfindet ist der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*). Im Planungsgebiet ist die Wirtspflanze des Falters nicht zu finden.*

*Der Große Feuerfalter hingegen benötigt für seine Larvalentwicklung primär sommertrockene Grünlandbrachen und Wegränder und -böschungen mit Vorkommen seiner Wirtspflanzen Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*). Im Planungsgebiet wurde der krause Ampfer kartiert und nach Vorkommen von Eiern und Larven abgesucht. Weder Eier noch Larven wurden gefunden.*

*Um eine Schädigung grundsätzlich auszuschließen, wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.*

4) Käfer

*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.*

*Für den Eremiten sind in vier Biotopbäumen Mulmhöhlen vorhanden. Diese Mulmhöhlen wurden mit einer Endoskopkamera auf Vorkommen und Hinweisen des Eremiten untersucht. Es wurden Kotpellets von Larven festgestellt. Die Kotpellets stammen möglicherweise vom Marmorierten Rosenkäfer (*Protaetia marmorata*) oder Großem Goldkäfer (*Protaetia speciosissima*) (Dr. Jürgen Schmidl, bioform, Nürnberg).*

5) Vögel

*Bei der Vogelkartierung wurden insgesamt 18 Arten festgestellt (siehe Umweltbericht). Durch die geplante Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Vögel, welche die betroffenen Flächen nutzen, können in angrenzende Bereiche ausweichen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt.*

*Bei den streng geschützten Pflanzen- und Tierarten bzw. Landkreisbedeutsamen Arten wurde bei den Bestandserhebungen auf der betroffenen Fläche keine relevante Art nachgewiesen.*

5.1.4 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Im den Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:

- zum Schutzgut Boden (Hinweise zum Bodenschutz)
- zum Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser (Versickerung Regenwasser)
- zum Schutzgut Klima/ Lufthygiene (grünordnerische Festsetzungen)
- zum Schutzgut Tiere und Pflanzen (Insektenschonende Beleuchtung und Eingrünung)

5.1.4.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna

*Diese Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FSC-Maßnahmen) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen zu vermeiden*

*FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Somit kann die Unterschutzstellung einzelner Bäume weiter entfernt stattfinden.*

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen und sind dort im Detail nachzulesen.

- zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
- Vorgaben zur Baufeldfreimachung
- Insektenschonende Beleuchtung

M1 Maßnahme I: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen

M2 Maßnahme II: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen an Bäume auf den Fl.-Nr. 1389, 3133, 3156, Gemarkung Dorfprozelten

M3 Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf den Fl.-Nr. 1389, 3133, 3156, Gemarkung Dorfprozelten

M4 Maßnahme IV: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen

M5 Maßnahme V: Bäume aus der Nutzung nehmen

M6 Maßnahme VI: Anbringen von Nistkästen für xylobionte Käfer

5.1.4.2 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen wurden als textliche Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen und sind dort im Detail nachzulesen.

M7 Maßnahme VII: Waldumbau von Nadelwald in Laubmischwald auf den Fl.-Nr. 5219 und 5220, Gemarkung Dorfprozelten

M8 Maßnahme VIII: Anlage zweier Feuchtfleichen / Teiche und Entbuschungsmaßnahmen mit Anlage eines artenreichen extensiven Grünlandes auf den Fl.-Nr. 5151 und 5155, Gemarkung Dorfprozelten

#### 5.1.4.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen

M9 Pflanzung von Hochstämmen im Planungsgebiet auf der Fl.-Nr. 1388, Gemarkung Dorfprozelten

#### 5.1.5 Maßnahmen zur Überwachung (baubegleitendes Monitoring)

*Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen etc.) begleitet. Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur Rechtssicherheit beiträgt.*

*Es ist erforderlich bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zu vergeben. Daher sind weiterhin die Maßnahmen zu dokumentieren und auf Nachfrage der uNB nachzuweisen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Der Auftraggeber spart bei umsichtiger Planung und Umsetzung der Maßnahmen zusätzliche Kosten.*

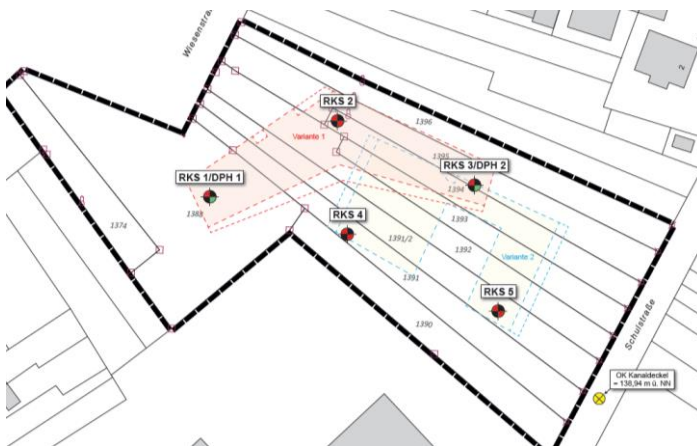
Der vollständige Bericht ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

## 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, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 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 frosteempfindlich 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 Böden  $k_{f,g}$  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  $k_{f,g} \approx 2,5 \times 10^{-4}$  m/s bzw.  $k_{f,g} \approx 2,8 \times 10^{-4}$  m/s und den schwach bindigen Sanden SU von  $k_{f,g} \approx 1,1 \times 10^{-4}$  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  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  m/s und  $1 \times 10^{-6}$  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/ Altlasten

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.

Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBoSchG) sind keine Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegt dem Landratsamt - Bodenschutz keine Information vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

## 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 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. Dies kann in einem Umgriff von 300m aus zwei Entnahmestellen sichergestellt werden.

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.

### **7.3 Weitere Versorgungsleitungen**

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen in der Schulstraße Telekommunikationsleitungen der Telekom sowie Niederspannungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einer Schutzzone von 1,0m beiderseits der Leitungsachse. Geringfügige Flächenanteile der Schutzzone liegen innerhalb des Geltungsbereichs. In den textlichen Festsetzungen wird daher unter Hinweise auf die zu beachtenden Merkblätter hingewiesen.

## **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.

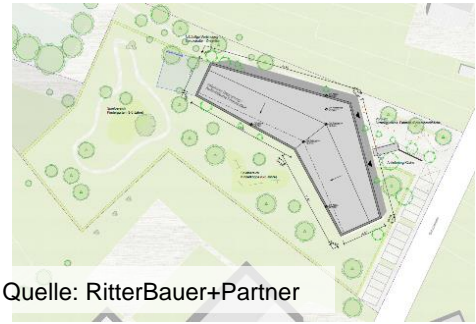
### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**



### 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 45m<sup>2</sup>), 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

Die nicht im Baufeld für das Gebäude liegenden bestehenden Bäume sind zu erhalten. Zur Eingrünung wird das Anpflanzen von 24 Bäumen im Plangebiet festgesetzt.

Zur Umsetzung des Artenschutzes werden Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna festgesetzt (siehe Nr. 5.1.4.1 der Begründung). Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf externen Ausgleichsflächen Maßnahmen umgesetzt, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden (siehe Nr. 5.1.4.2 der Begründung).

#### 8.4.2 Dachbegrünung

Zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes sowie zur Regenwasserrückhaltung ist eine extensive Dachbegrünung [der gesamten Dachfläche vorgesehen](#).

Auf Dachfläche sollen zudem Photovoltaikmodule aufgestellt werden (gem. Art. 44a BayBO). [Aufgrund der kühlenden Wirkung der Dachbegrünung kann eine Steigerung des Wirkungsgrades der PV-Module erreicht werden.](#)

#### 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).

Aufgrund der ganzflächigen Dachbegrünung wird nach aktuellem Planungsstand davon ausgegangen, dass durch die dadurch bewirkte Wasserrückhaltung und Speicherung/ Verdunstung nicht genug Regenwasser anfällt, um eine Zisterne wirtschaftlich zu betreiben.

#### 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 <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	608 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.442m<sup>2</sup></b>

### 10. **Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

#### 10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### 10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligt wurden:

01. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht
02. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz
03. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde
04. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde
05. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz
06. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt
07. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
08. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1
09. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
11. Amt für ländliche Entwicklung
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
14. Abwasserzweckverband Südspessart
15. Bayernwerk Netz GmbH
16. Deutsche Telekom AG
17. Gemeinde Collenberg
18. Markt Eschau
19. Stadt Stadtprozelten
20. Stadt Wertheim
21. Stadt Freudenberg

Der Planung zugestimmt haben:

01. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 29.01.2024
02. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 05.02.2024
03. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1 mit Schreiben vom 05.02.2024

04. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz mit Schreiben vom 14.02.2024
05. Landratsamt Miltenberg, Fachaufsicht Kindergarten mit Schreiben vom 14.02.2024
06. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 14.02.2024
07. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 14.02.2024
08. Markt Eschau mit Schreiben vom 08.02.2024
09. Gemeinde Collenberg mit Schreiben vom 23.02.2024

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Amt für ländliche Entwicklung
02. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
03. Abwasserzweckverband Südspessart
04. Stadt Stadtprozelten
05. Stadt Wertheim
06. Stadt Freudenberg

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben 09.02.2024
02. Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 14.02.2024
03. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.02.2024
04. Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz mit Schreiben vom 14.02.2024
05. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde mit Schreiben vom 14.02.2024
06. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 14.02.2024
07. Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 25.02.2024
08. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 07.02.2024

#### 10.2.1 **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg** mit Schreiben vom 09.02.2024

##### Stellungnahme:

zu o. g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Februar 2024. Im November 2023 wurde in diesem Bereich eine Verschmelzung durchgeführt.
2. Die Flurstücksnummern 1374, 1390, 1391, 1391/2, 1392, 1393, 1394, 1395 und 1396 existieren nicht mehr in der Karte. Somit ist die Karte und der Beschrieb in der Begründung neu anzupassen.
3. Wir weisen darauf hin: In der Karte ist ein rosa Saum, welcher in der Festsetzung nicht aufgeführt ist.
4. Es ist nicht eindeutig zu erkennen; ob die Grünfläche die innerhalb des Geltungsbereichs liegt, die öffentliche Grünfläche sein soll, oder die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen... (5.2 in den Festsetzungen).

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

##### Beschluss:

Zu 1. und 2.: Die aktuelle Plangrundlage wird im weiteren Verfahren verwendet, Planzeichnung und Begründung werden entsprechend angepasst.

Zu 3. Die Darstellung in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung wird angepasst.

Zu 4. die Inhalte lagen zum Vorentwurf noch nicht vor, werden in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

#### 10.2.2 **Landratsamt Miltenberg A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** mit Schreiben vom 14.02.2024

##### Stellungnahme:

Mit der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

1. Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wurde.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

Wir bitten hier um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

2. B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf (B-Plan) enthält den Planteil sowie die Planzeichenerklärung (Legende). Die planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sind zusammen mit der Begründung als Heftung vorgelegt worden. Wir weisen darauf hin, dass ein B-Plan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der B-Plan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 2)

Als Rechtsgrundlage der abweichenden Bauweise ist § 22 Abs. 4 BauNVO maßgeblich. Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

4. Nutzungsschablone:

Es wird um die Ergänzung einer Nutzungsschablone im Planteil gebeten. Diese ist in der Planlegende unter der Rubrik „Planungsrechtliche Festsetzungen“ zu erläutern.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (Ziffer 3)

In der Planlegende ist eine gepunktete Linie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erläutert, die im Planteil nicht dargestellt ist. Wir bitten um Darstellung im Planteil.

6. Private Grünfläche (Ziffer 4)

Im Planteil ist keine private Grünfläche dargestellt. Insofern ist die private Grünfläche aus der Planlegende zu streichen.

7. Öffentliche Grünfläche

Im Planteil, ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche, eine gestrichelte Linie dargestellt, die in der Planlegende nicht erläutert wurde. Sofern es sich hier um den Verlauf des befestigten Wegs handelt, sollte dies unter Ziffer 4, der Planungsrechtlichen Festsetzungen, ergänzt und erläutert werden.

8. Gehrecht (Ziffer 6)

Auf der öffentlichen Grünfläche soll ein befestigter Weg von maximal 1,5 m zur Schaffung einer Verbindung vom Friedhof bis zur Schulstraße zulässig sein. Hierfür wurde ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf einem mindestens 2 m breiten Streifen festgesetzt. Damit die Nutzung dieses Weges für die Öffentlichkeit gewährleistet ist, sollte dieses Gehrecht nicht nur auf einer Teilfläche, sondern bis zum Friedhof im Planteil dargestellt werden.

9. Außenspielbereiche

Wir bitten die Außenspielbereiche der Kita auch im Bebauungsplan darzustellen/festzusetzen und in der Planlegende sowie in der Begründung zu erläutern (s. Ausführung unter

F).

#### 10. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wir weisen darauf hin, dass eventuelle naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem Bebauungsplan zugeordnet werden müssen gem. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB. In der Zuordnungsfestsetzung sollte festgesetzt werden, welche naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden und welche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes geplant sind. Damit werden die Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan „Kindertagesstätte an der Schulstraße“ zugeordnet. Dieser Passus ist noch in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der Begründung zu erläutern.

#### 11. Meldung der Ausgleichsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein muss und die Ausgleichsflächen mit dem bereits beigefügten Formblatt zusammen mit einem Lageplan 1:5000 oder 1:10.000 dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu melden sind. Dies ist auch online unter folgendem Link möglich: <https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp>.

#### 12. Dachbegrünung (Ziffer 5.4)

Als Rechtsgrundlage für die Dachbegrünung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB maßgeblich. Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlage.

##### Regelung des Wasserabflusses (Ziffer 5.5.1)

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Rechtsgrundlage maßgeblich. Die Sammlung des Niederschlagswassers in einer Zisterne kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

In Bezug auf ein nachhaltiges Niederschlagswasser-Management (S. Ausführung unter E) wird die verbindliche Zisternennutzung von seitens des Landratsamtes Miltenberg bevorzugt und sollte daher im Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden.

#### Beschluss:

Zu 1. Präambel: Die Details zu den Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Zu 2. B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen: Die Entwurfsfassung wird wie beschrieben erstellt.

Zu 3. Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 2): Die Rechtsgrundlage wird korrigiert.

Zu 4. Nutzungsschablone: Eine Nutzungsschablone wird ergänzt.

Zu 5. Flächen für den Gemeinbedarf (Ziffer 3): Die Darstellungen in der Planzeichnung sowie in der Planlegende werden angepasst.

Zu 6. Private Grünfläche (Ziffer 4): Die Überschrift in den textlichen Festsetzungen wird angepasst.

Zu 7. Öffentliche Grünfläche: In den textlichen Festsetzungen ist beschrieben, dass die Führung eines Weges über die Fläche zulässig ist. Die Linie wird erläutert.

Zu 8. Gehrecht (Ziffer 6): Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird die Führung eines Weges zugelassen. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, ist eine Nutzung zugunsten der Öffentlichkeit sichergestellt. Die Festsetzung eines Gehrechts ist entbehrlich.

Zu 9. Außenspielbereiche: Die Darstellung der Freiflächengestaltung ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Grünordnerische Festsetzungen werden in der Planzeichnung dargestellt. Detaillierte Festlegungen zur Ge-

staltung der Außenspielfläche erfolgen im Rahmen der Objektplanung und sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Zu 10. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Die geforderten Inhalte werden im nächsten Verfahrensschritt erarbeitet und fließen in den Bebauungsplanentwurf ein. Wie in der Begründung erläutert, lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung noch nicht vor.

Zu 11. Meldung der Ausgleichsflächen: Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Zu 12. Dachbegrünung (Ziffer 5.4): Die Rechtsgrundlage wird angepasst.

Zu 13. Regelung des Wasserabflusses (Ziffer 5.5.1): Die Rechtsgrundlage wird angepasst. In den textlichen Festsetzungen wird die Versickerung auf dem Grundstück oder die Zisternennutzung festgesetzt. Eine Ableitung von Regenwasser in den Mischwassersammler wird nur zugelassen, wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Damit sind die Vorgaben aus dem WHG erfüllt.

Die zwingende Errichtung einer Zisterne wird nicht festgesetzt. Die Objektplanung sieht die vollflächige Dachbegrünung vor. Damit wird der Regenwasserabfluss von den Dachflächen deutlich reduziert, die Errichtung einer Zisterne wird damit unwirtschaftlich.

#### 10.2.3 **Landratsamt Miltenberg B) Untere Naturschutzbehörde** mit Schreiben v. 14.02.2024

##### Stellungnahme:

Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung gleichlautend.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und Eingriffs-/Ausgleichsregelung (Ziffer 5.1 der Begründung) ist noch nicht vollständig und daher abschließend noch nicht prüfbar. Die zu prüfenden Artengruppen und der Umfang der Prüfungen wurde aber vorab mit dem beauftragten Büro Maier Landplan abgesprochen.

Die Artenschutzmaßnahmen (Ziffer 5.3 der Festsetzungen) entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sind noch nicht vollständig. Die Maßnahmen sollten auf gemeindlichen Grundstücken durchgeführt werden, da andernfalls bei privaten Grundstücken eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich wird. Somit kann dem Vorhaben derzeit, aus naturschutzrechtlicher Sicht, noch nicht zugestimmt werden.

Hinweis: Die Vogelnist- und Fledermauskästen sollten rechtzeitig bestellt werden, da sie mitunter lange Lieferfristen haben. Die Vogelnist- und Fledermauskästen sind vor dem Eingriff anzubringen.

##### Beschluss:

Kenntnisnahme. Die geforderten Inhalte werden im nächsten Verfahrensschritt erarbeitet und fließen in den Bebauungsplanentwurf ein.

Wie in der Begründung erläutert, lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung noch nicht vor.

Zum Hinweis: Kenntnisnahme. Der Sachverhalt ist im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen und betrifft den Bebauungsplan nicht. Die Information wurde an die betroffenen Stellen weitergegeben.

#### 10.2.4 **Landratsamt Miltenberg D) Bodenschutz** mit Schreiben vom 14.02.2024

##### Stellungnahme:

Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung gleichlautend

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Kindergarten an der Schulstraße“ und des Bebauungsplans „Kindergarten an der Schulstraße“ liegt das Grundstück Fl. Nrn. 1388 (vormals bestehend aus 1374 (teilw.), 1388 (teilw.), 1390 – 1391, 1391/2, 1392 – 1396) der Gemarkung Dorfprozelten.

- 1) Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBoSchG) sind keine der v. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.
- 2) Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Kindergarten an der Schulstraße“ und gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten an der Schulstraße“ in Dorfprozelten somit keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis: Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

#### Beschluss:

Zu 1: Kenntnisnahme und Darstellung in der Begründung

Zu 2. Aufgrund der bestehenden Topografie und einem Verzicht auf eine Unterkellerung sind größere Erdmassenbewegungen nicht erforderlich. Zum Sachverhalt Bodenschutz sind bereits unter Hinweise Nr. 3 „Hinweise“ zu den nebenstehenden Sachverhalten aufgeführt.

Zu Hinweis: Kenntnisnahme. Ein Hinweis zu nebenstehendem Sachverhalt ist unter Hinweise Nr. 2 bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten. Die Formulierung wird um den letzten Satz aus der Stellungnahme ergänzt.

### 10.2.5 Landratsamt Miltenberg E) Wasserschutz mit Schreiben vom 14.02.2024

#### Stellungnahme:

Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung gleichlautend

Gemäß Ziffer 7.2 der Begründung ist die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich der B-Plan-Aufstellung gesichert. Es wird ausgeführt, dass das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal DN 400 in der Schulstraße eingeleitet werden kann.

1. Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des B-Planes zu versickern. Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt vom Schmutzwasser zu entsorgen.
2. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (TREN OG) sind zu beachten.  
Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
3. Ein nachhaltiges Niederschlagswasser-Management für den Umgang mit der Ressource Regenwasser wird für sinnvoll erachtet. Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenzeiten für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) nutzen zu können.  
Überschüssiges Niederschlagswasser ist primär über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser zu versickern. Ansonsten kann auch eine Einleitung in ein Oberflächengewässer in Frage kommen.
4. Eine Verschmutzung des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben zum allgemeinen Grundwasserschutz (Anforderungen nach WHG und BayWG) zu beachten.

Beschluss:

Zu 1: Im Bebauungsplan wird die vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück festgesetzt. Im Planungsgebiet ist nur ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Ableitung von Regenwasser ist nur zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass eine Versickerung möglich ist.

Zu 2: Aufnahme des Sachverhalts unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen

Zu 3.: Entsprechende Festsetzungen sind bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten. Die zwingende Errichtung einer Zisterne wird nicht festgesetzt. Die Objektplanung sieht die vollflächige Dachbegrünung vor. Damit wird der Regenwasserabfluss von den Dachflächen deutlich reduziert, die Errichtung einer Zisterne wird damit unwirtschaftlich. Die Festsetzungen bleiben bestehen, wie gehabt.

Zu 4.: Unter Hinweise Nr. 4 wird bereits in der Vorentwurfsfassung der textlichen Festsetzungen auf den Sachverhalt hingewiesen.

**10.2.6 Landratsamt Miltenberg G) Brandschutz** mit Schreiben vom 14.02.2024

Stellungnahme:

1) Bebauungsplan

Die unter Punkt 7.1 in der Begründung angegebene Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h ist im Hinblick auf die Größe und Brennbarkeit des Gebäudes in Holzbauweise mit Holzverschalung als zu gering zu bewerten.

Eine Räumung des Gebäudes durch den organisatorischen Brandschutz ist aufgrund der eingeschossigen Bauweise und ebenerdigen Rettungswege, wie unter Punkt 8.2.2 beschrieben, als unkritisch zu betrachten. Daher bestehen unsererseits keine Bedenken zur Abweichung der Gebäudelänge unter Punkt 8.2.3, wenn zur Brandfrüherkennung mindestens funkvernetzte Rauchwarnmelder vollflächig verbaut und im Auslösefall die Räumung durch die Betreuungspersonen sichergestellt wird.



2) Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung gleichlautend  
Zudem wird nahegelegt in der Schulstraße umfassende Halteverbotszonen einzuplanen, um besonders in den Hol- und Bringzeiten der Kita und Schule die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr im Ereignisfall sicherzustellen.

Beschluss:

Zu 1: Die erforderliche Löschwassermenge wird auf 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erhöht. Die erforderliche Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h kann in einem Umgriff von 300m aus 2 Entnahmestellen sichergestellt werden. Die Begründung wird ergänzt.

Zur Brandfrüherkennung: Kenntnisnahme. Betrifft Objektplanung, Belange des Bebauungsplans sind nicht berührt.

Zu 2: Kenntnisnahme. Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist im Bereich der Schulstraße vorgesehen. Beschilderung betrifft die Belange des Bebauungsplans nicht.

**10.2.7. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 07.02.2024**

Stellungnahme:

1. Im Bereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten an der Schulstraße“ und des zugehörigen Flächennutzungsplanes verlaufen mehrere 0,4kV Niederspannung Kabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1mtr. beiderseits der Leitungsachse. Parallel dazu ein 0,4kV Straßenbeleuchtungskabel welche die öffentliche Beleuchtung versorgt. Dieses Kabel hat ebenfalls einen Schutzzonenbereich von 1mtr.
2. Unsererseits bestehen derzeit keine Planungen bezüglich der Verlegung von zusätzlichen Versorgungskabeln bzw. deren Auswechslung.  
Sollte sich im Zuge von notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindertiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind zudem nur in Hand-schachtung zulässig.  
Bei Sicherungsmaßnahmen bzw. einer erforderlichen örtlichen Kabeleinweisung wenden Sie sich an unseren Gebietservice unter marktheidenfeld-service@bayernwerk.de bzw. der Rufnummer 09391 903 330 mit einem Vorlauf von mindestens 2 Arbeitswochen. Die zum Schutz der Leitungen notwendigen Sicherheitsmaßnahmen werden dann angegeben.  
Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei den Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen mit den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen sind mit Lebensgefahr verbunden.
3. Wir bitten Sie die Hinweise im beigefügten Sicherheitsmerkblatt zu beachten.  
Innerhalb des Schutzzonenbereiches ist nur eine eingeschränkte Handlungsweise, Bebauung, sowie Nutzung bzw. Bepflanzung möglich. Die Abstände entsprechend DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Außerhalb des Schutzzonenbereiches bestehen von unserer Seite keine Einwände hinsichtlich einer Bebauung bzw. Bepflanzung.
4. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Ein-vernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Beschluss:

Zu 1.: Kenntnisnahme. Da sich Schutzzonen geringfügig bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken, werden die Leitungen in der Planzeichnung dargestellt und der Sachverhalt in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgeführt.

Zu 2: Kenntnisnahme

Zu 3: Der Hinweis auf das zu beachtende Sicherheitsmerkblatt wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.

Zu 4. Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.

**10.2.8. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 25.02.2024**

Stellungnahme:

1. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.
2. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
3. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschluss:

Zu 1. Kenntnisnahme

Zu 2. Aufnahme der Angaben unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen. Die außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Kabel werden zur Information in der Planzeichnung dargestellt.

Zu 3. Kenntnisnahme, Ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

**11. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Wird später ergänzt.

## 12. Anlagen

12.2 [Umweltbericht mit, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung \(saP\), integrierter Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung, MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Straße 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 12.06.2024](#)

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**