

**Gemeinde Dorfprozelten**

Landkreis Miltenberg



**Änderung des Flächennutzungsplans**  
(im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
„Kindertagesstätte an der Schulstraße“)

**Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB**

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

Datum: 15.10.2024



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

## **Gliederung**

- 1. Vorbemerkungen**
  - 1.1 Rechtsgrundlage
  - 1.2 Planungsanlass und Ziel
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
  - 4.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und aus der Offenlage §3 Abs. 2 BauGB.
  - 4.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB sowie §4 Abs. 2 BauGB
- 5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der in Kraft getretenen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen. In dieser ist Auskunft zu geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1.2 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung**

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 zahlreichen Gründen sanierungsbedürftig und in ihrer jetzigen Struktur und Lage nicht mehr zeitgemäß.

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 Feuerwehrezufahrt sowie der Erweiterbarkeit nicht gegeben.

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

Die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte festgesetzt. In der Nachbarschaft der geplanten Fläche für Gemeinbedarf befinden sich bereits folgende Nutzungen: Grundschule, Kultur- und Festzentrum, Friedhof.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Da sich die Planung nicht aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt, wurde der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte an der Schulstraße“ geändert.

## **2. Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Um Planungsrecht herzustellen, hat der Gemeinderat den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kindertagesstätte an der Schulstraße“ einschließlich Änderung des Flächennutzungsplans durch Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am 05.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.2024 bis einschließlich 29.02.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 31.07.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Dorfprozelten hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.09.2024 die Än-

derung des Flächennutzungsplans gem. § 5 BauGB festgestellt und zur Genehmigung im Landratsamt Miltenberg eingereicht. Die Änderung wurde mit Bescheid vom 14.10.2024 genehmigt.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am **...2024** gem. § 6 BauGB bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam geworden.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet 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, auf der Ostseite das Fest- und Kulturzentrum der Gemeinde.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Spessart. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Mains sowie der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Ermittlung 30.07.2010). Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan ein Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kindertagesstätte an der Schulstraße“ mit Datum vom 10.09.2024 erstellt, der integrierter Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist.

Auf dem Gebiet der Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet des Bebauungsplanes sind folgende Strukturen vorhanden, die für Natur und Landschaft maßgeblich sind: Streuobstwiese. Gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde war 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 wurden Bestandsaufnahmen hinsichtlich Wiesenknopfameisen-Bläuling (Untersuchung Wirtspflanze), Vögel (Gilde Streuobstwiese) und Zauneidechse vorgenommen.

Es wurden Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt, die vollständig in den Bebauungsplan eingeflossen und auf der Ebene des Bebauungsplans umzusetzen sind. Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt. Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird daher Rechnung getragen.

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Teilnahmeverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **4.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § Abs. 1 BauGB und aus der Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB.**

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind zu beiden Verfahrensschritten zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht eingegangen.

#### **4.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB sowie §4 Abs. 2 BauGB**

##### **4.2.1 Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB**

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB haben von 21 TöB bis auf zwei Behörden alle anderen der Planung zugestimmt, keine Anregungen vorgebracht, eine Stellungnahme abgegeben, die nur die Belange des Bebauungsplans betrifft und dort berücksichtigt wurde oder keine Stellungnahme abgegeben.

Auf Hinweis des **Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung** wurde die zugrunde gelegte Plangrundlage aktualisiert.

Die Stellungnahme des **LRA Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** wurde berücksichtigt, indem die Bezeichnungen der Pläne angepasst wurden.

#### 4.2.2 Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB haben von 21 TöB bis auf zwei Behörden alle anderen der Planung zugestimmt, keine Anregungen vorgebracht oder keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme des **LRA Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz** betraf die Ebene des Bebauungsplans und wurde dort berücksichtigt.

Die Hinweise und Anregungen des **LRA Miltenberg – Wasserschutz** wurden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

### 5. Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der bauliche Zustand der bestehenden Kindertagesstätte machte eine umfassende Sanierung/ Umbau erforderlich. Die Kindertagesstätte liegt verhältnismäßig zentral im Ort in der Ringstraße. Das Grundstück ist für eine ggf. erforderliche Erweiterung der Kindertagesstätte nicht geeignet.

Als erster Schritt wurde die Sanierung des bestehenden Gebäudes untersucht und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt. Ergebnis war, dass eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung sowie auch eine erforderliche Erweiterung auf diesem Grundstück nicht möglich sind. Dazu kommen Probleme mit Feuerwehrezufahrt, Brandschutz, Parkmöglichkeiten, eingeschränkten Außenspielbereiche und der bestehenden Bausubstanz.

Nachdem der bestehende Standort nicht weiterentwickelt werden konnte, war es Aufgabe der Gemeinde, einen Standort für den Neubau der Kindertagesstätte festzulegen. Der gewählte Standort liegt in Nachbarschaft anderer kommunaler Einrichtungen bzw. Gemeinbedarfsnutzungen ist aufgrund Topographie, Lage und bestehender Erschließung sehr gut geeignet. Schutzgebiete des Naturschutz- oder Wasserrechts sind nicht betroffen. In zentralerer Lage im Ortsgebiet steht kein geeignetes Grundstück zur Verfügung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war die Fläche bereits teilweise als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Nähe zur Grundschule sowie dem Fest- und Kulturzentrum bietet Synergieeffekte. Die Erschließung einschließlich der erforderlichen Infrastruktur ist bereits vorhanden – zusätzliche Versiegelung oder Kosten werden hier nicht verursacht.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) kompensiert werden.

Die Planungsziele der Gemeinde lassen sich auf diesem Standort unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben am besten umsetzen.

Aschaffenburg, den 15.10.2024  
Entwurfsverfasser



**Fache Matthiesen GbR**  
**Planer FM**

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

**Die 1. Bürgermeisterin der**  
**Gemeinde Dorfprozelten**