

Gemeinde Dorfprozelten

Landkreis Miltenberg



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

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Datum: 10.09.2024



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. Planungsrechtliche Situation**
 - 4.1 Flächennutzungsplan
- 5. Sonstige öffentliche Belange**
 - 5.1 Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans
 - 5.2 Geotechnisches Gutachten
 - 5.3 Immissionsschutz
- 6. Zeichnerische Darstellungen**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 10. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- 11. Anlagen**
 - 11.1 Umweltbericht, MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Straße 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 10.09.2024
 - 11.2 Geotechnisches Gutachten
Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Kastanienstraße 3, 63512 Hainburg vom 27.10.2023

1. Anlass

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

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

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



Alter Standort in der Ringstraße

Luftbild, Bayernatlas

2. Bestand und Planung

2.1 Bestand

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

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

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



Luftbild, Bayernatlas

2.2 Planung

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

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



Lageplan
Quelle: RitterBauer +
Partner Architekten GmbH

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

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Dorfprozelten und wird

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

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

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

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.442 m².

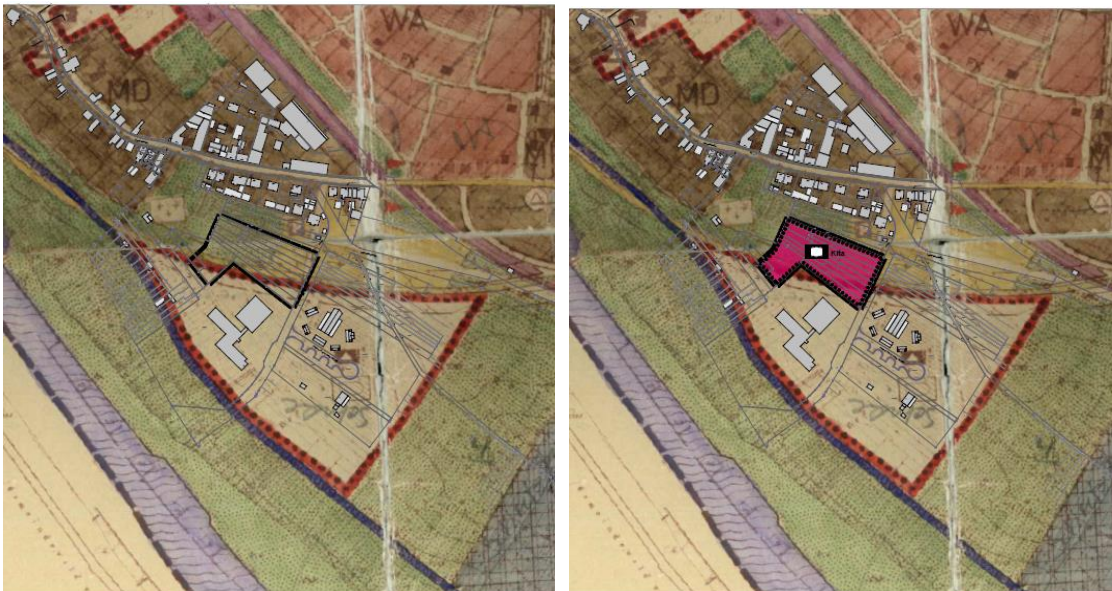
4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als

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

Im Planungsbereich ist außerdem eine Trasse für eine Ortsumfahrung dargestellt.



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

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

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

5. Sonstige öffentliche Belange

5.1 Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kindertagesstätte an der Schulstraße“

Vom Büro MaierLandplan wurde mit Datum vom 10.09.2024 ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil des Flächennutzungsplans.

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

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes sind folgende Strukturen vorhanden, die für Natur und Landschaft maßgeblich sind: Streuobstwiese.

Um die Umweltauswirkungen der geplanten Kindertagesstätte mit Außenanlage beurteilen zu können, werden im folgenden Bestand und Planung beschrieben. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.1.1 Schutzgüter

Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie)

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.

Die formulierten Zielvorstellungen (Erhalt Oberboden, Wiederverwendung) werden im Bebauungsplan umgesetzt.

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.

Die formulierten Zielvorstellungen (Minimierung Versiegelung, Versickerung des Oberflächenwassers, Dachbegrünung) werden im Bebauungsplan umgesetzt.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bewertung / Auswirkungen: Die künftige Bebauung wird das Mikroklima ändern, da versiegelte Flächen sich mehr erwärmen als offenporige. 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.

Die formulierten Zielvorstellungen (Minimierung Versiegelung, Dachbegrünung, Eingrünung) werden im Bebauungsplan umgesetzt.

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 9 erhalten und 12 wurden gefällt. 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 Teillebens-räume.

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

Bewertung / Auswirkungen: Ein harmonisches Landschafts- und Ortsbild ist entscheidend für das Landschaftserlebnis, den Erholungswert und damit die visuelle Empfindlichkeit einer 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 bereits bebauten Gewerbegebiet befindet.

Die formulierten Zielvorstellungen (Einbindung in Landschaft, Erhalt von Bäumen, Dachbegrünung) werden im Bebauungsplan umgesetzt.

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 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen, die durch das zukünftige Planungsgebiet entstehen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umsichtige Planung und die Berücksichtigung von Fauna und Flora bei der Umsetzung der Bebauung weitgehend vermieden bzw. gemindert.

Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:

- Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich
- Durchführung von Minimierungsmaßnahmen
- Schaffung von Ersatzlebensräumen
- Ausgleich der Eingriffswirkung
- Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft (jährlich) umzusetzen
- Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen

5.1.2.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

In den Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen zu den Schutzgütern

- Boden (Erhaltung von Mutterboden, Wiederverwendung. Vermeidung von Bodenergriffen, Anforderungen an Verwertung)
- Grund und Oberflächenwasser (Reduzierung der Versiegelung, Versickerung des Oberflächenwassers auf Grundstück, Dachbegrünung)
- Klima/ Lufthygiene (Reduzierung der Versiegelung, Dachbegrünung, Baumerhalt und Baumpflanzungen)
- Tiere und Pflanzen (insektenschonende Beleuchtung, Eingrünung)
- Landschaftsbild (Eingrünung)

5.1.2.2 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. Jagdhabitats für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet zum Teil eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden. Aber auch Fledermaus- und Vogelkästen für die zu entfernenden Biotopbäume werden aufgehängt, um Habitatstrukturen bereitzustellen.

Nähere Beschreibungen hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

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

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

Es wurden hier Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Waldumbau, Anlage von Feuchtflächen und Herstellung von artenreichem extensivem Grünland vorgesehen. Hierfür werden unter anderem verbuschte Bereiche mit Brombeeren freigestellt, Grünland angelegt und entsprechend gepflegt. Weiterhin werden Feuchtflächen ausmodelliert und auf Waldflächen Laubmischwald angelegt. Für die Tier- und Pflanzenwelt werden im Bereich der Ausgleichsfläche mit Erhöhung der Strukturvielfalt neue Lebensräume geschaffen. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Habitatstrukturen im Planungsgebiet erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.

Nähere Beschreibungen hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

Hinweis: Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Baugebietes umgesetzt sein. Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Landesamt für Umwelt zu melden.

5.1.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen

Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen eingegrünt. Nähere Hinweise hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

Der vollständige Bericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

5.2 Geotechnisches Gutachten

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

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

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

5.3 Immissionsschutz

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

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

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

6. **Zeichnerische Darstellungen**

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

7. **Verkehrliche Erschließung**

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

8. **Ver- und Entsorgung**

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

Genauere Ausführungen erfolgen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kindertagesstätte an der Schulstraße“.

9. **Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

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

9.2 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
10. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 14.02.2024 (Belange des FNP nicht betroffen)
11. Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 25.02.2024 (Belange des FNP nicht betroffen)
12. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 07.02.2024 (Belange des FNP nicht betroffen)

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, Bauplanung- 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)

9.2.1 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.

9.2.2 Landratsamt Miltenberg A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 14.02.2024

Stellungnahme:

1. Zweckbestimmung Parkplatz

In der Planlegende wird das Parksymbol P für „Zweckbestimmung Parkplatz“ erläutert, welches im Planteil jedoch nicht dargestellt ist. Wir bitten um Darstellung im Planteil oder um Streichung des Parksymbols aus der Planlegende.

2. Ausschnitt aus der aktuellen Fassung

Die Bezeichnung „Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs“ ist klarstellend in „Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen Fassung des FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs“ auszubessern.

3. Berichtigte Fassung des FNP

Da die Bezeichnung „Berichtigung des FNP“ eng mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB verknüpft ist und damit eine Verwechslung der Verfahrensart befürchtet wird, bitten wir die Bezeichnung „Berichtigte Fassung des FNP (Ausschnitt)“ zu „Geplante Änderung des FNP (Ausschnitt)“ zu ändern.

Beschluss:

Zu 1. Zweckbestimmung Parkplatz: In der (schlecht lesbaren) Urfassung des Plans ist eine Parkplatzfläche dargestellt, die von der Änderung betroffen ist. Bei der Änderung wird in der Legende die vorherige und die geplante Nutzung dargestellt. Die Darstellung bleibt wie gehabt bestehen.

Zu 2. und 3: Die Bezeichnung wird angepasst.

9.2.3 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.

9.2.4 **Landratsamt Miltenberg D) Bodenschutz** mit Schreiben vom 14.02.2024
Stellungnahme und Abwägung betreffen die Ebene des Bebauungsplans – siehe dort.

9.2.5 **Landratsamt Miltenberg E) Wasserschutz** mit Schreiben vom 14.02.2024
Stellungnahme und Abwägung betreffen die Ebene des Bebauungsplans – siehe dort.

10. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

10.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 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. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 10.07.2024
02. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung mit Schreiben vom 12.07.2024
03. Deutsche Telekom AG mit Schreiben vom 10.07.2024 und Verweis auf die Stellungnahme vom 25.02.2024, die Leitungen wurden in der Planzeichnung dargestellt und bzgl. Baumpflanzungen das dort genannte Merkblatt in den Hinweisen benannt.
04. Amt für ländliche Entwicklung mit Schreiben vom 25.06.2024
05. Stadt Freudenberg mit Schreiben vom 26.06.2024
06. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 01.07.2024 und der Bitte um Zusendung der rechtskräftigen digitalen Fassungen der Bauleitpläne an poststelle@reg-ufr-bayern.de

07. Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain – Region 1 mit Schreiben vom 01.07.2024
08. Markt Eschau mit Schreiben vom 24.07.2024
09. Gemeinde Collenberg mit Schreiben vom 25.07.2024
10. Landratsamt Miltenberg, Bauplanung- und Bauordnungsrecht mit Schreiben vom 18.07.2024
11. Landratsamt Miltenberg, Immissionsschutz mit Schreiben vom 18.07.2024 und Verweis auf Stellungnahme vom 14.02.2024, dort wurden keine Bedenken geäußert.
12. Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz mit Schreiben vom 18.07.2024 und Verweis auf Stellungnahme vom 14.02.2024, dort wurden nur Anregungen, die die Ebene des Bebauungsplans betreffen, geäußert.
13. Landratsamt Miltenberg, Fachaufsicht Kindergarten mit Schreiben vom 18.07.2024
14. Landratsamt Miltenberg, Brandschutz mit Schreiben vom 18.07.2024 und Verweis auf Stellungnahme vom 14.02.2024, dort wurden nur Anregungen, die die Ebene des Bebauungsplans betreffen, geäußert.
15. Landratsamt Miltenberg, Gesundheitsamtliche Belange mit Schreiben vom 18.07.2024 und Verweis auf Stellungnahme vom 14.02.2024, dort wurde der Planung zugestimmt.
16. Bayernwerk Netz GmbH mit Schreiben vom 12.07.2024
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 28.06.2024

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

01. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
02. Abwasserzweckverband Südspessart
03. Stadt Stadtprozelten
04. Stadt Wertheim

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

01. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 18.07.2024
02. Landratsamt Miltenberg, Wasserschutz mit Schreiben vom 18.07.2024

10.2.1 **Landratsamt Miltenberg B) Untere Naturschutzbehörde** mit Schreiben v. 18.07.2024

Stellungnahme:

Zu dem Vorhaben wurde bereits am 14. Februar 2024 aus naturschutzrechtlicher Sicht Stellung genommen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) und Eingriffs-/Ausgleichsregelung (Ziffer 5.1 der Begründung) liegt nun vor.

- 1) Die Artenschutzmaßnahmen (Ziffer 5.3 der Festsetzungen) sind vollständig. Die Maßnahmen werden auf gemeindlichen Grundstücken durchgeführt und sind im Bebauungsplan als Festsetzungen enthalten. Dem Vorhaben kann aus naturschutzrechtlicher Sicht unter folgender Auflage zugestimmt werden:
- 2) Der Nachweis der Ausgleichsflächen (Ziffer 2.9.3 des Umweltberichts) ist gemäß der geänderten Fassung des Grünordnungsplans vom 1. Juli 2024 – Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen - im Bebauungsplan (Festsetzungen), als auch im Umweltbericht zu korrigieren.
Hinweis: Die Korrekturen wurden vorab mit dem Büro Maier Landplan abgesprochen, da im Bebauungsplan auch die potentiellen Ökokontoflächen und nicht nur die Ausgleichsflächen dargestellt wurden. Der geänderte GOP wird der Stellungnahme digital beigefügt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Kenntnisnahme.

Zu 2. Die Ausgleichsflächen werden wie in der geänderten Fassung des Grünordnungsplans vom 01.07.2024 im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan korrigiert. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt, die Änderung des FNP ist nicht betroffen.

10.2.1 Landratsamt Miltenberg E) Wasserschutz mit Schreiben v. 18.07.2024

Stellungnahme:

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.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des B-Planes zu versickern. Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt vom Schmutzwasser zu entsorgen.

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 (TRENOG) sind zu beachten. Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

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.

Eine Verschmutzung des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben zum allgemeinen Grundwasserschutz (Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG)) zu beachten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplans und wird dort berücksichtigt.

11. Anlagen

- 11.1 Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kindertagesstätte an der Schulstraße“
Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Straße 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 10.09.2024
- 11.2 Geotechnisches Gutachten
Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Kastanienstraße 3, 63512 Hainburg vom 27.10.2023

Aschaffenburg, den 10.09.2024

Dorfprozelten, den __.__.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Die 1. Bürgermeisterin der
Gemeinde Dorfprozelten