

**Gemeinde Faulbach**



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**„Kindertagesstätte“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 09. Juli 2025



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

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne
- 2.3 Landschaftsschutzgebiete
- 2.4 Überschwemmungsgefährdete Bereiche

### **3. Geltungsbereich und Größe**

### **4. Gutachten**

- 4.1 Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, integrierter Grünordnung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung
- 4.2 Immissionen
- 4.3 Bodengutachten

### **5. Verkehrliche Erschließung**

### **6. Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 6.2 Trink- und Löschwasser
- 6.3 Elektroversorgung

### **7. textliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **8. Flächenbilanz**

### **9. Anlagen**

- 9.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- 9.2 Bodengutachten

## 1. Anlass

Die Gemeinde Faulbach beabsichtigt eine neue Kindertageseinrichtung zu realisieren, da nach der aktuellen Bestandserhebung ein Fehlbedarf besteht.

Gegenwärtig verfügt Faulbach über eine Einrichtung (Kita „Regenbogenland“) mit 32 Krippen- und 67 Kindergartenplätzen. An Kinder U3 (mind. 2,5 Jahre) und Betreuungsplätze für Grundschulkindern sind keine Plätze vergeben.

### Bedarfsfeststellung

#### Anzahl der Geburten ohne Zu- und Wegzüge

Jahrgang Stichtag: 31.12.	Gesamtzahl der Geburten	Anzahl Ortsteil	Anzahl Ortsteil
		Faulbach	Breitenbrunn
2024 (Prognose)	15	12	3
2023	19	15	4
2022	22	16	6
2021	17	15	2
2020	18	14	4
2019	24	21	3

#### Anzahl der in der Kommune lebenden Kinder nach Kindergartenjahr und Betreuungsformen zum Stichtag 28.02.2024 (inkl. Zu- und Wegzüge)

Kindergartenjahr 2023/2024		Anzahl der Kinder	Alter der Kinder	Kindergartenjahr 2023/2024		Anzahl der Kinder	Alter der Kinder
<b>Krippe</b>				<b>Krippe</b>			
01.09.23	31.08.24	5	0	01.09.24	31.08.25	5	0
01.09.22	31.08.23	28	1	01.09.23	31.08.24	10	1
01.09.21	31.08.22	17	2	01.09.22	31.08.23	28	2
	<b>gesamt</b>	<b>50</b>			<b>gesamt</b>	<b>43</b>	
<b>Kindergarten</b>				<b>Kindergarten</b>			
01.09.20	31.08.21	16	3	01.09.21	31.08.22	17	3
01.09.19	31.08.20	16	4	01.09.20	31.08.21	16	4
01.09.18	31.08.19	27	5	01.09.19	31.08.20	20	5
01.09.17	31.08.18	17	6	01.09.18	31.08.19	27	6
	<b>gesamt</b>	<b>76</b>			<b>gesamt</b>	<b>80</b>	
<b>Schulkindbetreuung (Grundschule)</b>				<b>Schulkindbetreuung (Grundschule)</b>			
01.09.16	31.08.17	14	7	01.09.17	31.08.18	17	7
01.09.15	31.08.16	22	8	01.09.16	31.08.17	14	8
01.09.14	31.08.15	16	9	01.09.15	31.08.16	22	9
01.09.13	31.08.14	30	10	01.09.14	31.08.15	16	10
	<b>gesamt</b>	<b>82</b>			<b>gesamt</b>	<b>69</b>	

Aus Neuenbuch, Hasloch und Dorfprozelten besuchen aktuell 2 Kinder von außerhalb die Krippe und ein Kind den Kindergarten der Gemeinde Faulbach.

#### Vorhandene Plätze und Bedarf laut Anmeldungen und Wartelisten für das Kindergartenjahr 2023 / 2024 (voraussichtliche Belegung im Juli 2024)

Kindergartenjahr 2023/24	Gesamtzahl Plätze nach Betriebserlaubnis			Krippe Kinder im Alter von 1 bis 3 Jahren		Kindergarten Kinder im Alter von 2,5 bis Schuleintritt	
	Krippe	Kiga	Hort	Ist	Soll	Ist	Soll
Einrichtung							
Gesamtzahl der Plätze / Bedarf	32	67		31	1	69	-

#### Belegungsprognose Kindergartenjahr 2024/2025 (voraussichtliche Belegung im Juli 2025)

Kindergartenjahr 2024/25	Gesamtzahl Plätze nach Betriebserlaubnis			Krippe Kinder im Alter von 1 bis 3 Jahren		Kindergarten Kinder im Alter von 2,5 bis Schuleintritt	
	Krippe	Kiga	Hort	Ist	Soll	Ist	Soll
Einrichtung							
Gesamtzahl der Plätze / Bedarf	32	67		22	7	75	8

### Bestimmung der bedarfsnotwendigen Plätze

### **Ableich Bestand und Bedarfsnotwendigkeit getrennt nach Altersgruppen** (Stichtag: 31.07.2024)

	Vorhandene Plätze		Fehlende Plätze		Gesamtzahl der bedarfsnotwendigen Plätze	
	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025	2023/2024	2024/2025
<b>Kindergartenjahr</b>						
<b>Plätze für Kinder unter drei Jahren</b>	32	32	1	7	33	39
<b>Plätze für Kinder ab 3 Jahren bis Schuleintritt</b>	67	67	2	8	69	75
<b>Plätze für Kinder im Grundschulalter</b>						
<b>Gesamtzahl der bedarfsnotwendigen Plätze</b>	99	99	3	15	102	114

Zur Herstellung der bedarfsnotwendigen Plätze ist es erforderlich eine neue Kindertageseinrichtung zu bauen, da anderweitige Möglichkeiten, den Bedarf zu decken, nicht bestehen. Das Plangebiet neben der Verbandsschule bietet sich in idealer Weise an, da Synergieeffekte genutzt werden können, sofern zu einem späteren Zeitpunkt in die Kindertageseinrichtung auch die Schulkindbetreuung integriert werden sollte.

Um hierfür das notwendige Planungsrecht zu schaffen, hat der Gemeinderat am 09.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Neubau der Kindertageseinrichtung gefasst.

#### 1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand und ist über die Speckspitze erreichbar. Nach Norden, Osten und Süden grenzt das Areal an Kleingärten sowie landwirtschaftliche und Grünflächen. Im Südwesten schließt die Sporthalle der Verbandsschule Faulbach mit zugeordnetem Parkplatz an das Gebiet an.



Luftbild, Bayernatlas

Das Plangebiet wird als Wiesenfläche genutzt und ist nahezu eben. Die Fläche ist punktuell nur mit wenigen Obstbäumen bestanden. Das Gelände weist eine minimale Gefälleneigung von Norden nach Süden auf. Der Höhenunterschied nordost-südwest beträgt ca. 0,4 m und nordwest-südost ca. 1,50 m. Dies entspricht Geländeneigungen von 0,5 bis 1,8 %.



Das Plangebiet nordöstlich des Sporthallenparkplatzes



Die Speckspitze in westliche Richtung

Der Lärmschutzwall an der St 2315

## 1.2 Planung

Die eingeschossige u-förmig ausgebildete Kindertagesstätte wird parallel zur Speckspitze mittig des Grundstückes angeordnet. Dies ermöglicht die Trennung der Stellplätze für den Hol- und Bringdienst der Eltern auf der Westseite und der Mitarbeiterstellplätze sowie der Anlieferung auf der Ostseite.



Gestaltungsplan Michael Maier, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Dadurch können hinter den Verkehrsflächen attraktive Grün- und Spielbereiche für die Kinder und direkte Übergänge von den Gruppenräumen ins Freie zu drei Seiten geschaffen werden.

Die großzügig bemessenen Freiflächen ermöglichen eine qualitätvolle Eingrünung des Gebäudes. Das bestehende kleine Birkenwäldchen im Nordwesten sowie die geplanten Bäume und Sträucher schaffen verschiedenartig ausgebildete Teilspielbereiche und bieten Sonnen- und Schattenplätze.

Das begrünte Flachdach trägt zur Dämpfung der Hitzebildung im Sommer bei und begünstigt durch Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge die Versickerung des Dachflächenwassers im eingezäunten Bereich zwischen Mitarbeiterstellplätzen und Spielflächen.

Durch die Anordnung einer Bushaltestelle unmittelbar vor dem Haupteingang ist die Kindertagesstätte für die Kinder, die aus Breitenbrunn angefahren werden, auf kurzem Weg erreichbar. Die Anzahl der Stellplätze für den Hol- und Bringdienst wird auf das notwendige Maß beschränkt.

## 2. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar. Westlich davon ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Schwimmbad“ gekennzeichnet. Südöstlich schließen Grünflächen an. Im Osten ist die zwischenzeitlich realisierte Ortsumgehung als Planung dargestellt.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der geplante Änderung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dementsprechend wird dieser im Parallelverfahren geändert.

### 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauungsplänen.

### 2.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

### 2.4 Überschwemmungsgefährdete Bereiche

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rande des Faulbachs, für den im Juni 2023 vom Büro Björnsen beratende Ingenieure eine Berechnung des überschwemmungsgefährdeten Bereichs / HQ 100 + 15 %-iger Sicherheitszuschlag) ermittelt wurde. Der

Abstand auf Höhe des Plangebiets zum Faulbach beträgt ca. 70 m. Der Höhenunterschied zwischen Wasserspiegellage Faulbach und Oberkante Speckspitze beträgt ca. 5,40 m. Die Überschwemmungsflächen bleiben zwischen dem Mühl- und dem Faulbach. Auch aufgrund des großen Höhenunterschiedes kann prognostiziert werden, dass das Risiko baulicher Schäden durch Hochwasserereignisse gering ist.



Aus „Überflutungsflächen am Faulbach“, Planungszustand HQ 100 + 15 %-iger Sicherheitszuschlag vom Büro Björnsen beratende Ingenieure vom Juni 2023

### 3. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Faulbach östlich der Verbandsschule am nordöstlichen Rand der Ortslage.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Parzellen Fl. Nrn. 2430 bis 2455,
- im Nordosten durch die Parzelle Fl. Nr. 1500 (St 2315),
- im Südosten durch die Parzellen Fl. Nrn. 2728 bis 2741/1 und
- im Südwesten durch die Parzelle Fl. Nr. 2486.

Folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Faulbach liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 2456, 2463, 2464, 2466, 2468, 2469, 2469/1, 2470, 2470/1, 2471, 2471/1, 2472, 2472/1, 2473, 2473/1, 2474, 2474/1, 2475, 2475/1, 2476, 2477, 2477/1, 2478, 2478/1, 2479, 2479/1, 2480, 2480/1, 2481, 2481/1, 2482, 2482/1, 2483, 2484 und 2485, alle vollständig sowie 2468/2 und 2749, alle jeweils teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.855 m<sup>2</sup>.

### 4. Gutachten

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

Vom Büro MaierLandplan, Landschaftsarchitekt Michael Maier wurde mit Datum vom 05.05.2025, ergänzt am 14.07.2025 ein Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, integrierter Grünordnung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

##### 4.1.1 *Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen*

*Die Eingriffsflächen werden aufgrund der Bestandsaufnahme in Biotop- und Nutzungstypen (BNT) unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterteilt: BNT geringer Bedeutung, BNT mittlerer Bedeutung und BNT hoher Bedeutung. Die GRZ beträgt 0,35. Aufgrund Dachbegrünung, fledermaus- und*

*insektenfreundlicher Beleuchtung, versickerungsfähiger Beläge, der Eingrünung und dem Erhalt und Integration in die KiTa Außenanlage des Birkenwäldchens (Fl.-Nr. 2456) wird ein Planungsfaktor von 18 % angesetzt. Die Fl.-Nr. 2456 wurde nicht mit in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Wertpunkte (WP) für den Ausgleichsbedarf berechnen sich wie folgt:*

$$\begin{aligned} & \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} * \text{Biotopnutzungstyp (BNT)} * \text{GRZ } 0,35 \\ & - \text{Planungsfaktor } 18\% = \text{Ausgleichsfläche} \\ & (8.102,9 \text{ WP}) - 1.458,5 \text{ WP} = \mathbf{6.644,3 \text{ WP}} \end{aligned}$$

*Für das Planungsgebiet sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der ökologischen Wertigkeit des Planungsgebietes und einer naturnahen Gestaltung des Umfeldes. Es wurden Pflanzgebote und Festsetzungen der Freiflächengestaltung zur Einbindung in die Landschaft, festgelegt. Folgend müssen für die mit der Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen 6.644 WP als Ausgleich und Ersatz der betroffenen Schutzgüter ausgeglichen werden. Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde bereitgestellt. Die Flächen für den Ausgleich der Wertpunkte müssen dem Landesamt für Umwelt gemeldet werden.*

#### 4.1.2 Nachweis der Ausgleichsflächen

*Als Ausgleichsfläche wird eine Fläche auf der Gemarkung Faulbach herangezogen. Diese Fläche befindet sich direkt im Anschluss an die geplante Kindertagesstätte. Angelegt wird eine Streuobstwiese mit artenreichem Grünland (BNT B441), der Ausgangszustand ist Ackerfläche (BNT A11). Diese Flächen werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ 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 6.750 WP. Für das Planungsgebiet werden 6.644 WP benötigt; mit den angegebenen Ausgleichsflächen wird ist der Ausgleichsbedarf somit abgedeckt.*

#### 4.1.3 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

##### **Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse**

*Flächeninanspruchnahme Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung und der St 2315. Durch die zukünftige Bebauung müssen Obstwiesen, Grün- und Gehölzstrukturen, Ackerfläche und Holzstapel beseitigt werden. Durch den Eingriff geht somit Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt verloren. Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bau der Gebäude und die entsprechende Infrastruktur.*

##### **Barrierewirkung / Zerschneidung**

*Eine Zerschneidung von Lebensräumen ist nicht gegeben, von einer Barrierewirkung ist ebenfalls nicht auszugehen, da Vögel, Fledermäuse und die angesprochene Fauna in angrenzende Bereiche ausweichen können. Biotopbäume werden umgesetzt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben somit erhalten.*

##### **Lärmimmissionen**

*Mit den Baumaßnahmen und dem entstehenden Baugebiet sind temporäre Lärmemissionen verbunden.*

### **Optische Störungen**

*Das Orts- und Landschaftsbild wird mit Änderung der Bebauung geringfügig gestört, da dieser Bereich angrenzend an Bebauungen und der St 2315 liegt. Eine Baumgruppe bleibt erhalten und das Gebiet wird zum Teil durch Neupflanzungen eingegrünt.*

### **Anlagen- bzw. betriebsbedingte Wirkprozesse**

*Durch die anschließenden Nutzungen ist eine Störung, vor allem für Vögel und Fledermäuse, nicht ganz auszuschließen. Ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch teilweise möglich. Für die Flora ergeben sich keine weiteren oder zusätzlichen Störungen.*

### **Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

*Zusätzlich zur Datenrecherche des Landesamtes für Umwelt wurden Bestandsaufnahmen bzw. -erhebungen für Vögel, insbesondere Feldvögel, Fledermäuse und Zauneidechse durchgeführt.*

- *Arten, für die keine Habitatstrukturen im Planungsgebiet vorhanden sind, wurden nicht weiter berücksichtigt.*
- *Tierarten die im Untersuchungsgebiet keine passenden Lebensraumstrukturen vorfinden, wurden nicht weiter beachtet.*
- *Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie*  
*Es sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie von den zukünftigen Planungen betroffen.*
- *Tierarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie*  
*Es kommen die nachfolgenden Tierarten potentiell vor.*

### **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. Fledermäuse jagen im freien Luftraum und lesen offene Waldböden und Vegetationsstrukturen, wie Hecken, Sträucher und Bäume, ab. Im Planungsgebiet gibt es diese genannten beständigen Vegetationsstrukturen, an denen sich Insekten entwickeln können und somit ausreichend Nahrungsangebot liefern. Die Fledermäuse finden dort dementsprechend Nahrung und jagen möglicherweise in diesem Bereich und der angrenzenden Siedlung und Vegetation, oder aber legen regelmäßig bis zu 15 km in ihre Jagdhabitats zurück, wie bspw. Mausohren und Abendsegler. Durch die geplante Bebauung wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Fledermäuse, welche die betroffenen Flächen nutzen, können in angrenzende Bereiche ausweichen.*

### **Reptilien**

*Im Planungsgebiet sind halboffene Strukturen, wie Randbereiche an Bäumen, Holzstapel etc. vorhanden, welche möglicherweise von der Zauneidechse besiedelt sind. Diese Art besiedelt ein breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume, einschließlich Straßen- und Wegränder. Dieses Mosaik verschiedener Lebensräume ist im Planungsgebiet vorhanden. Sie sind wechselwarme Tiere und sind auf schnelle Temperaturzufuhr und somit exponierten Sonnenplätzen, angewiesen. Die Nahrungsdiät der Zauneidechsen besteht hauptsächlich aus bodenlebenden Insekten und Spinnen. Eine Zauneidechsenpopulation ist dann abgegrenzt, wenn ein Vorkommen weiter als 100 Meter vom nächstbesiedelten Habitat entfernt ist oder durch Barrieren, wie z. B. stark befahrene Straßen, Ackerflächen oder Tunnel und Fließgewässer, getrennt sind.*

*Für die Zauneidechse wurden insgesamt vier Begehungen zwischen Mai und September 2024 der Planungsfläche durchgeführt. Dabei 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.*

*Die Schlingnatter und Mauereidechse wurden nicht weiter beachtet, da die örtlichen Gegebenheiten kein gutes Habitatpotential für diese Arten darstellen.*

### **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. Der Eremit benötigt für sein Überleben ausreichend gefüllte schwarze Mulmhöhlen (Milieuspezialist) in lebenden Bäumen, wie es sie in alten Laubbäumen gibt, für seine Larven, welche sich von abgestorbenen Holzbestandteilen ernähren. Die Larven benötigen in etwa drei Jahre für ihre Entwicklung und verpuppen sich im Herbst. Im Frühjahr des Folgejahres schlüpfen anschließend die Imagines aus dem Kokon und fliegen ab Juni bis in den Spätsommer. Der Radius dieser hauptsächlich dämmerungsaktiven Käferart beträgt um die 1-2 km um ihren Schlupfort. Insbesondere Waldränder, Alleen, Parks und Flussauen mit alten freistehenden Baumbeständen werden von dieser stenotopen (nur wenig klar definierte Biotop) Käferart besiedelt.*

*Aber auch viele weitere Arten von verschiedensten Tiergruppen, Flechten-, Moos- und Pilzarten sind an Totholz gebunden. Außerdem stellt Totholz einen wichtigen Klima-Faktor dar und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.*

*Für den Eremiten sind in zwei Biotopbäumen Mulmhöhlen vorhanden. Diese Mulmhöhlen wurden mit einer Endoskopkamera auf Vorkommen und Hinweisen des Eremiten untersucht. Es wurden keine Kotpellets von Larven oder andere Hinweise auf Käfer festgestellt.*

### **Vogelarten**

*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.*

### **Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen**

*Im Planungsgebiet können die Habitatansprüche von Arten erfüllt sein, die auf Acker- und Grünflächen, Hecken und Streuobstwiesen angewiesen sind. Bei den streng geschützten Pflanzen- und Tierarten bzw. Landkreisbedeutsamen Arten wurden bei den Bestandserhebungen auf der betroffenen Fläche keine relevante Art nachgewiesen.*

*Angrenzend und außerhalb des Plangebietes zur Verbandschule befindet sich eine Schotterfläche. Auf dieser Schotterfläche wurde die blauflügelige Ödlandschrecke kartiert. Diese ist als gefährdet eingestuft und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.*

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

*Als Maßnahmen in der Gemarkung Faulbach sind umzusetzen:*

- *Maßnahme I: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen auf die Fl.-Nrn. 11782 und 11780,*
- *Maßnahme II: Anbringung und Unterhalt von Fledermaus- und Vogelkästen auf den Fl.-Nrn. 11787 und 11780,*
- *Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf die Fl.-Nr. 11787,*
- *Maßnahme IV: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf die Fl.-Nr. 11780,*
- *Maßnahme V: Bäume aus der Nutzung nehmen auf den Fl.-Nrn. 11813,*
- *Maßnahme VI: Anbringung und Unterhalt von Nistkästen für xylobionte Käfer auf der Fl.-Nr. 2456.*

**Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen und Eingrünungsmaßnahmen**

Es wurden Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert. Der Eingriff durch das Planungsgebiet wird durch Ausgleichsflächen und Maßnahmen ausgeglichen.

- *Maßnahme VII: Anlage und Pflegemaßnahmen einer Streuobstwiese mit artenreichem Grünland auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 2428, 2429 und 2430*
- *Maßnahme VIII: Pflanzung von 34 Hochstämmen im Plangebiet; des Weiteren ist das „Birkenwäldchen“ im Nordosten zu erhalten und zu pflegen sowie im Plangebiet 30 Laubbäume zu pflanzen.*

Der vollständige Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Immissionsschutz (schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm)

**Ausgangslage**

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach den Verkehrsmengenangaben des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Staatstraße St 2315 für das Jahr 2022 (Station 0,901) 4.708 Fahrzeuge/Tag angegeben.

LKW- Anteil	tags und nachts	2,5/3,4 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 62,5 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 54,0 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 70 km/h	tagsüber	- 3,0 dB (A)
	nachts	- 2,5 dB (A)

Daraus ergeben sich auf der St 2315 Emissionspegel von tagsüber ca. 59,5 dB (A) und nachts ca. 51,5 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Die straßenzugewandte Fassade liegt in einer Entfernung von ca. 50,0 m zur Straßenachse der St 2315. Hierdurch verringert sich der Lärmpegel um ca. 4,0 dB(A). Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

**tagsüber  
nachts**

**ca. 55,5 dB(A)  
ca. 47,5 dB(A)**

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber geringfügig überschritten. Die Überschreitung in der Nacht ist unbeachtlich, da die Kita nachts nicht genutzt wird.

Entlang der St 2315 verläuft ein ca. 2,80 m bis 3,0 m hoher Lärmschutzwand, der die dahinterliegenden Gebiete vor Verkehrslärm schützt. Der Wall war durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnerverweiterungsflächen erforderlich. Durch den Wall werden die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm abgeschwächt, sodass zu erwarten ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

#### 4.3 Bodengutachten

Von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH GGC wurde mit Datum vom 20.11.2024 ein Gutachten zur Geotechnischen Erkundung erarbeitet. Aus diesem Gutachten geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

##### 4.3.1 Allgemeines

Gemäß der geologischen Karte stehen im Erkundungsgebiet sandig-kiesige Tal-sedimente unter lehmigen Decksedimenten an. Im Liegenden folgt Sedimentgestein des Unteren Buntsandsteines. Die Erkundungsergebnisse bestätigen die Vorinformationen. Das Festgestein konnte nicht aufgeschlossen werden. Im Einzelnen sind folgende Schichthorizonte zu unterscheiden:

- Decksedimente
- Tal-/Hangsedimente

Der Grundwasserspiegel wird etwa auf Niveau des Faulbaches bei ca. 142 m NHN erwartet, entsprechend ab ca. 5 m u. GOK.

##### 4.3.2 Versickerung unschädlicher Niederschlagswässer

Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswässern ist eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Sickerraumes. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt in einem  $k_f$ -Wertebereich von  $1,0 \cdot 10^{-3}$  m/s bis  $1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.

Die lehmigen Decksedimente weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf. Versickerungsrelevant werden die sandig-kiesigen Tal-/Hangsedimente. Entsprechend sind Versickerungsanlagen im südwestlichen Baufeld zu positionieren.

Der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  kann näherungsweise aus den Körnungslinien nach HAZEN bzw. FISCHER & KAUBISCH abgeschätzt werden. Der für die Dimensionierung maßgebliche Bemessungs- $k_f$ -Wert wird unter Ansatz eines Korrekturfaktors bestimmt. Nach DWA-A 138 ist dieser für die Ermittlung aus Laborversuchen mit 0,2 [-] anzusetzen. Die Versuchsergebnisse sind nachfolgend tabellarisch zusammengestellt:

Bohrung	Teufe m u. GOK	$k_f$ -Wert m/s	Bemessungs- $k_f$ -Wert m/s
RKS 2	5,0- 5,2	ca. $2,0 * 10^{-5}$	ca. $4,0 * 10^{-6}$
RKS 6	1,3 - 1,7	ca. $7,0 * 10^{-6}$	ca. $1,4 * 10^{-6}$

Zur sicheren Dimensionierung von Versickerungsanlagen sollten an geplanten Standorten in der vorgesehenen Tiefe Versickerungsversuche im Open-End-Test durchgeführt werden.

Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Erkundung nicht ermittelt. Ausgehend von einem mittleren Wasserstand bei ca. 142 mNHN kann ein ausreichend mächtiger Sickerraum gewährleistet werden.

Versickerungsanlagen sind grundsätzlich möglichst gebäudefern anzuordnen. Unbedingt zu beachten sind der Boden- und Gewässerschutz.

#### 4.3.3 Klassifizierung des Erdaushubs

Im Rahmen der Erkundung fanden sich keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen. Nach den Analyseergebnissen kann von unbelasteten Böden der Zuordnungsklasse Z 0 nach LAGA ausgegangen werden.

Für eine externe Verwertung wird in der Regel je 500 m<sup>3</sup> eine Deklarationsanalyse gefordert. Es gelten die Zulassungsbestimmungen der jeweiligen Verwertungsstelle.

Oberbodenbildungen sind grundsätzlich von einer Verbringung in Rekultivierungsgebiete ausgenommen.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Hinweis:

Auf Grund der Größe des Bauvorhabens fordert der Bodenschutz im Landratsamt Miltenberg für die Baumaßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung, die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg erfolgen sollte.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an die Speckspitze angebunden.

Aktuell beträgt die Fahrbahnbreite ca. 3,70 m. Diese Querschnittsbreite ist nicht ausreichend, da sich die verkehrliche Belastung insbesondere zu den Zeiten des Hol- und Bringdienstes erhöhen wird und darüber hinaus eine Bushaltestelle für die Kinder aus Breitenbrunn vor der Kita realisiert werden soll.

Der zukünftige Fahrbahnquerschnitt beträgt 5,50 m; im Bereich der Bushaltestelle wird er auf 7,0 m verbreitert. Auf der Nordseite der Straße wird ein 1,50 breiter Gehweg angelegt, der im Bereich der Bushaltestelle auf 2,50 m aufgeweitet wird.

Die verkehrliche Erschließung kann sichergestellt werden.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Schutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet wird aktuell im Mischsystem entwässert. In der Speckspitze wird ein Sammler verlegt mit einer Nennweite von DN 400.

#### 6.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde für die Dimensionierung der Kläranlage sowie den Mischwasserbehandlungsanlagen einbezogen. Die Flächen sind im Generalentwässerungsplan enthalten.

Der Sammler ist ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

#### 6.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, um möglichst viel davon dem Grundwasser wieder zuzuführen und das sonstige Niederschlagswasser in den Mühlbach zu leiten.

Folgendes ist beabsichtigt:

##### **Oberflächenentwässerung**

Das auf den Stellplätzen sowie der Zufahrtsfläche auf der Westseite anfallende Niederschlagswasser wird über eine Mulde entwässert.

Das auf den Stellplätzen sowie der Zufahrtsfläche auf der Ostseite anfallende Niederschlagswasser wird durch die Wahl eines geeigneten versickerungsfähigen Befestigungsmaterials entwässert.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg ein entsprechender Wasserrechtsantrag gestellt.

##### **Dachentwässerung**

Um die Menge des anfallenden Wassers verringern zu können, wird das Dach als Gründach ausgebildet. Das verbleibende Niederschlagswasser wird in eine 10 m<sup>3</sup> große Zisterne geleitet und soll zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisterne erhält einen Notüberlauf und wird von dort in den Mühlbach eingeleitet. Hierzu wird bei der unteren Wasserrechtsbehörde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Auf die Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück wird verzichtet, da hierfür eine zu große Fläche in Anspruch genommen werden müsste, diese zum Schutz der Kinder eingezäunt werden müsste und somit nicht zum Spielen zu Verfügung stehen würde.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

#### 6.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Wasserdruck von 1,5 bar erforderlich.

In der Speckspitze, Einmündung „An der Schule“, verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Leitungsquerschnitt von DN 150. An dieser Stelle befindet sich ein Unterflurhydrant, über den Löschwasser von 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden kann.

Darüber hinaus befindet sich in der Speckspitze im Einmündungsbereich zur Staatstraße eine weitere Trinkwasserleitung (DN 150) mit einem weiteren Unterflurhydranten, über den ebenfalls Löschwasser von 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden kann, da

Im Zuge des Straßenausbaus werden beide Leitungen miteinander verbunden (DN 150) und vor der Zufahrt zu den Elternstellplätzen ein weiterer Unterflurhydrant eingebaut.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

### 6.3 Elektroversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB hat die Bayernwerk Netz GmbH mitgeteilt, dass zur Realisierung des Bauvorhabens an geeigneter Stelle die Fläche zur Errichtung einer Trafostation erforderlich ist und dass diese Fläche, soweit erforderlich, durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH gesichert werden sollte.

## 7. **textliche Festsetzungen**

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Dadurch soll die Realisierung einer Kindertagesstätte für Kinder im Krabbelalter (Krippe) bis zu Vorschulkindern mit den dazugehörigen Außenspielflächen ermöglicht werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Dieses Maß gilt für das Hauptgebäude sowie den mit ihm verbundenen Bauteilen.

Inclusive der 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen, Hofflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird damit lediglich etwas mehr als die Hälfte des Plangebietes versiegelt bzw. befestigt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind alle Parzellen des Kita-Grundstücks, auch die Parzelle Fl. Nr. 2456, einzubeziehen.

#### 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Eine vollständig ebenerdige Bebauung würde einen wesentlichen größeren Flächenbedarf auslösen. Da diese Flächen aber nicht zur Verfügung stehen, werden 2 Vollgeschosse zugelassen. Durch diese Ausbaureserve werden auch ohne größere Änderungen der Außenspielflächen und ohne Änderung des Bebauungsplans Erweiterungen ermöglicht.

Da an das Plangebiet die 7,0 m bis 8,0 m hohe Sporthalle anschließt, ist sichergestellt, dass sich die Kita in die umgebende Bebauung einfügt.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Bei Flächen für den Gemeinbedarf gehört die Festsetzung einer Baugrenze nicht zu den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans. Hier gilt lediglich eine Kann-Regelung. Um den Gestaltungsspielraum bei späteren Änderungen nicht einzuschränken, wird deshalb auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet.

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

Die geplante Kindertagesstätte liegt am östlichen Ortsrand von Faulbach. Um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft herstellen zu können, wird gefordert, dass das Grundstück an seinen Rändern einzugrün ist.

Der Gestaltungsplan stellt lediglich einen Testentwurf dar. Da noch keine genaue Objektplanung vorliegt, werden nur Festsetzungen ohne Standortbindungen getroffen. Die bestehende Gehölzstruktur in der Nord-Ost-Ecke soll aber erhalten werden.

**8. Flächenbilanz**

Flächen für den Gemeinbedarf	7.136 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	719 m <sup>2</sup>
davon Gehweg	157 m <sup>2</sup>
Fahrbahn	562 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>7.855 m<sup>2</sup></b>

**9. Anlagen**

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

MaierLandplan, Michael Maier - Landschaftsarchitekt, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 05.05.2025, ergänzt am 14.07.2025

9.2 Geotechnischen Erkundung

Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH GGC, Ruchelnheimstraße 4, 63743 Aschaffenburg mit Datum vom 20.11.2024

Aschaffenburg, den 09. Juli 2025

Faulbach, den \_\_.\_\_.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Peter Matthiesen,  
Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Wolfgang Hörnig,  
1. Bürgermeister der  
Gemeinde Faulbach**