

Gemeinde Faulbach



**9. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Kindertagesstätte“**

Begründung
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 09. Juli 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Landschaftsschutzgebiete
- 2.3 Überschwemmungsgefährdete Bereiche

3. Gutachten

- 3.1 Umweltbericht
- 3.2 Immissionsschutz
- 3.3 Bodengutachten

4. Verkehrliche Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 5.2 Trink- und Löschwasser

6. Zeichnerische Darstellungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Verkehrsflächen
- 6.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. Anlagen

- 7.1 Umweltbericht
- 7.2 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
Krippe				Krippe			
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
	gesamt	50			gesamt	43	
Kindergarten				Kindergarten			
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
	gesamt	76			gesamt	80	
Schulkindbetreuung (Grundschule)				Schulkindbetreuung (Grundschule)			
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
	gesamt	82			gesamt	69	

Aus Neuenbuch, Hasloch und Dorfprozellen 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
Kindergartenjahr						
Plätze für Kinder unter drei Jahren	32	32	1	7	33	39
Plätze für Kinder ab 3 Jahren bis Schuleintritt	67	67	2	8	69	75
Plätze für Kinder im Grundschulalter						
Gesamtzahl der bedarfsnotwendigen Plätze	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 Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans 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, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

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 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

2.3 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. Gutachten

3.1 Umweltbericht

Vom Büro MaierLandplan, Landschaftsarchitekt Michael Maier wurde mit Datum vom 05.05.2025, ergänzt am 14.07.2025 ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht liegt der 9. Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

3.2 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 **ca. 55,5 dB(A)**
nachts **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 Lärmschutzwall, der die dahinterliegenden Gebiete vor Verkehrslärm schützt. Der Wall war durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnerweiterungsflächen erforderlich. Durch den Wall werden die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm abgeschwächt, sodass zu erwarten ist, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

3.3 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):

3.3.1 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.

3.3.2 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. $2,0 \cdot 10^{-5}$	ca. $4,0 \cdot 10^{-6}$
RKS 6	1,3 - 1,7	ca. $7,0 \cdot 10^{-6}$	ca. $1,4 \cdot 10^{-6}$

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.

3.3.3 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^3 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.

4. 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.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet wird aktuell im Mischsystem entwässert.

5.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

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

5.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird zukünftig nicht mehr in den Mischwassersammler eingeleitet. Ziel ist es, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, damit möglichst viel davon dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann und sich die Abflussverhältnisse nicht verschlechtern.

Nähere Ausführungen erfolgen im Bebauungsplan.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/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 m³/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 m³/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.

6. zeichnerische Darstellungen

6.1 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.

6.2 Verkehrsflächen

Die für die Realisierung der Kindertagesstätte erforderliche Verbreiterung des Straßenquerschnittes wird in die Flächennutzungsplanänderung übertragen.

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

Die dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche nordwestlich des Plangebiets wird in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

7. Anlagen

7.1 Umweltbericht

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

7.2 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**