

Markt Eschau



**Neuaufstellung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“**

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 28. Juli 2025



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

Gliederung

1. Anlass zur Durchführung

2. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Lage im Überschwemmungsgebiet“

3. Gutachten

- 3.1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- 3.2 Immissionsschutz

4. textliche Festsetzungen

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Hochwasserschutz
- 4.3 Grün- und Ausgleichsflächen
- 4.4 Geh- und Fahrrecht
- 4.5 Sonstiges

5. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

- 5.1 Erschließung des Plangebietes

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.2 Wasserversorgung

7. Anlagen

1. **Anlass zur Durchführung**

Die Firma Holzverpackungen Bachmann KG entwickelt und produziert Ladungsträger aus Holz in Verbindung mit anderen Werk- und Hilfsstoffen, die für die Ladungsträger benötigt werden. Die Produktion umfasst das sägen, trocken, hobeln, fräsen, nageln und verschrauben der Rohstoffe. Diese Verarbeitungsprozesse erfolgen manuell, halb- oder vollautomatisch. Alle Ladungsträger werden nach der Produktion in Lagerhallen vorgehalten, bevor Sie mit dem eigenen Fuhrpark oder per Spedition an Kunden in ganz Europa ausgeliefert werden. In der Verwaltung werden sämtliche kaufmännischen Arbeiten, Auftragsabwicklung, Produktionsplanung, Disposition und Logistik durchgeführt. Alle Maschinen und Anlagen werden durch die eigene Instandhaltungsabteilung gewartet und repariert.

Ihren Firmensitz hat die Fa. Holzverpackung Bachmann seit vielen Jahren im Gewerbegebiet „Am Dillhof“. Seit ebenso vielen Jahren hat sich der Betrieb sukzessive erweitert. Derzeit stößt sie jedoch flächenmäßig an ihre Grenzen.

Um den Betrieb zu unterstützen und Arbeitsplätze in Eschau zu halten, hatte der Markt Eschau schon im Jahre 2012 eine Konzeptstudie in Auftrag gegeben, um entscheiden zu können, welche Flächen im nahen Umfeld für eine Erweiterung geeignet erscheinen.

Aus dieser Konzeptstudie geht hervor, dass nur das Plangebiet und die Fläche nördlich der Straße „Am Gründchen“ für eine Betriebserweiterung in Frage kommen. Beide Flächen liegen jedoch teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Elsava.

Auf der Grundlage der Konzeptstudie wurde anschließend die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. In diesem Verfahren wurde deutlich, dass unter Beachtung der Bedingungen und Auflagen aus dem wasserrechtlichen Verfahren die Fläche des Plangebiets bevorzugt zu entwickeln ist.

Auf dieser Basis wurde am 16.09.2015 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ rechtsverbindlich.

Dieser Bebauungsplan soll nun geringfügig in nördliche Richtung bis zum Bruchwiesenweg erweitert werden, um die Betriebsfläche ausdehnen zu können.

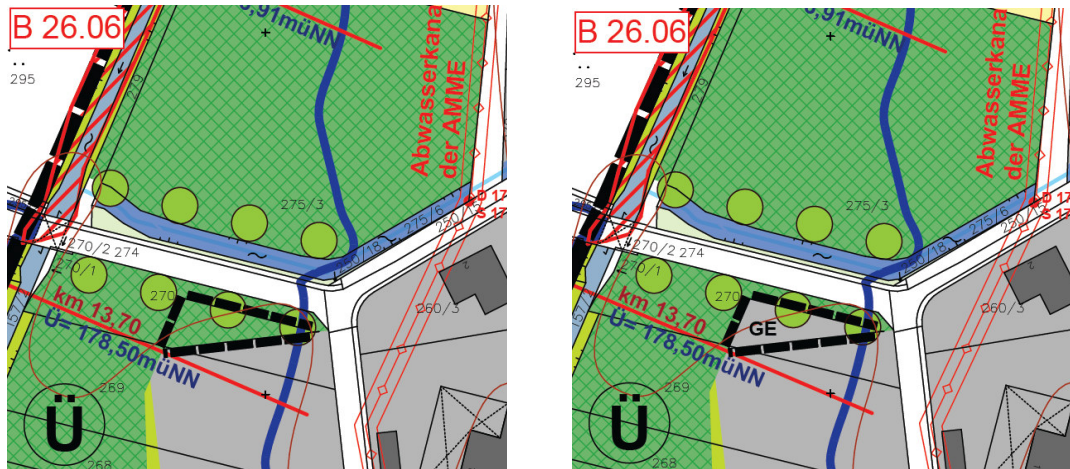
Von Seiten des Landratsamtes Miltenberg und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wurde in einer Vorabstimmung am 04.02.2020 signalisiert, dass gegen einen solchen Bauleitplan keine Bedenken bestehen, sofern parallel zum Bebauungsplan ein weiterer die Bedingungen und Auflagen berücksichtigender Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserrechtsbehörde eingereicht und dieser positiv beschieden wird.

Die Anträge wurden im Mai 2020 bzw. November 2022 vom Markt Eschau eingereicht. Mit Datum vom 10.07.2020 bzw. 16.06.2023 hat das Landratsamt Miltenberg unter Aufführung verschiedener Auflagen und Bedingungen die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen erteilt.

Neben der Erweiterung des Gewerbegebietes werden alle Abweichungen des noch aktuellen Bebauungsplans, die durch geänderte Planungen in den Baugenehmigungsverfahren ausgelöst wurden, im neuen Bauleitplan angepasst.

2. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange

2.1 Flächennutzungsplan, verbindlich seit dem 14.05.2014



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bestand und Planung, unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Flächennutzungsplan stellt die 283 m² große geplante gewerbliche Fläche als Ausgleichsfläche dar. Der Bereich liegt nahezu vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elsava.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

2.2 Lage im Überschwemmungsgebiet

2.2.1 Ausgangssituation

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt gemäß Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 30.10.2015 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Elsava.

Gemäß des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) ist nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt.

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

2.2.2 Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ vom 20.04.2015 bzw. auf der Grundlage dieses Bauleitplans wurden zwei wasserrechtliche Anträge eingereicht. Für diese wurden zwischenzeitlich die wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungen erteilt und der notwendige Ersatzretentionsraum hergestellt.

2.2.3 Mit Datum vom 07.05.2020 hat der Markt Eschau für die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ einen weiteren Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg eingereicht.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen wurde mit Bescheid vom 27.10.2020 die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung mit folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt:

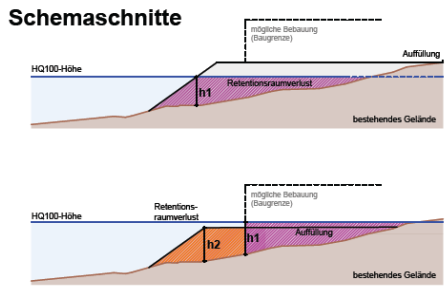
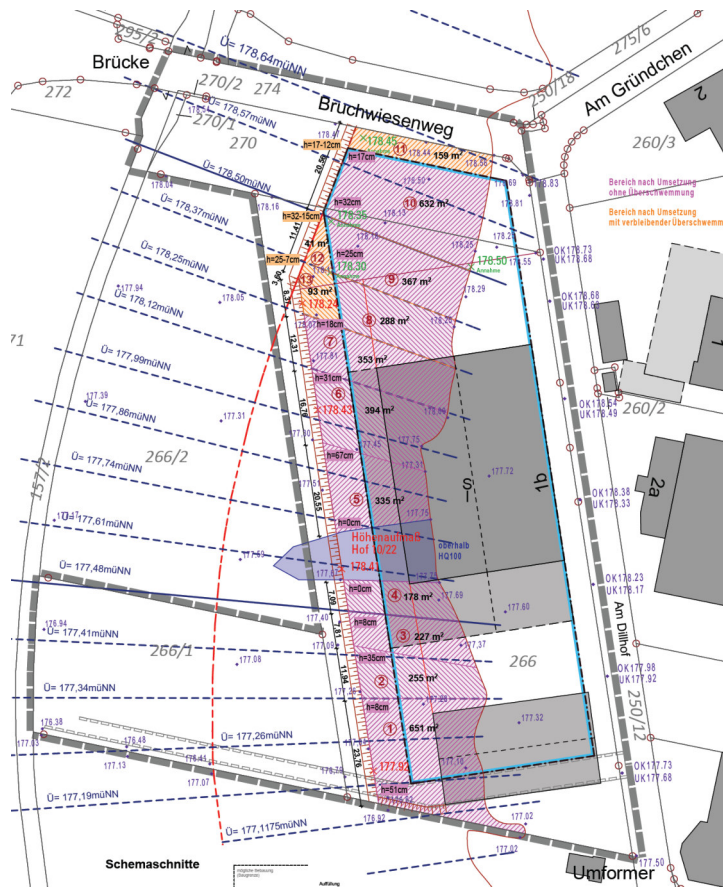
1. Materiallagerungen sind im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu unterlassen. Wenn diese während der Bauzeit unumgänglich sind, haben sie so zu erfolgen, dass weder der Hochwasserabfluss behindert noch eine Abschwemmung oder Gewässerverunreinigung im Hochwasserfall zu besorgen ist. Die Lagerung von Öl, Treibstoff, Schmiermittel und anderen wassergefährdenden Stoffen ist dort nicht zulässig. Während den arbeitsfreien Zeiten sind die Baumaschinen außerhalb des Überschwemmungsgebietes abzustellen. Eine Wartung der Maschinen in Gewässernähe ist ebenfalls auszuschließen.
2. Aus den Antragsunterlagen geht nicht hervor, in wessen Besitz die für den Retentionsausgleich vorgesehenen Flächen sind. Spätestens zum Zeitpunkt der Baurechtschaffung sind diese für die Verwendung zum Retentionsraumausgleich gesichert zu sein.
3. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Geländeauffüllungen, Einfriedungen quer zum Fließgewässer oder sonstige Maßnahmen, welche sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können, untersagt. Diesbezüglich ist die zugehörige Überschwemmungsgebietsverordnung vom Landratsamt Miltenberg vom 30.10.2015 zu beachten. Sollten entsprechende Planungen getätigt werden, ist das Landratsamt Miltenberg miteinzubeziehen.
4. Zur weitgehenden Hochwassersicherheit wird empfohlen, die Gebäudeöffnungen auf Erdgeschossniveau ohne einen genauen hydraulischen Nachweis mindestens auf einer Höhe von 179,00 m ÜNN anzuordnen. Bei einem HQ100 ist im Bereich des Vorhabens mit einer Wasserspiegellage von 178,50 m ü. NN zu rechnen. Somit wird ein aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlicher Sicherheitszuschlag von 50 cm beachtet.
Weitere Hinweise zu hochwasserangepasster Bauweise enthält die Hochwasserschutzfibel. https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser_J2018-12_Hochwasserschutzfibel_8_Auflage.pdf.
5. Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu entsorgen. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser gegenüber einer Einleitung in ein Oberflächengewässer zu bevorzugen.
6. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

7. Der Antragsteller hat keinen individuellen Anspruch auf einen bestimmten Pflegezustand am Gewässer, den Ufern oder dem gewässernahen Bewuchs. Anforderungen, die über die gesetzlichen Vorgaben zur Gewässerunterhaltung hinausgehen, können nicht gestellt werden.
8. Der Antragsteller kann aufgrund der wasserrechtlichen Genehmigung keine Schadensersatzansprüche gegenüber dem Gewässerunterhaltungspflichtigen geltend machen, wenn an der Anlage Schäden durch Hochwasser, Geschiebe oder Gehölzbruch - auch während der Bauzeit - entstehen sollten.
9. Weitere Inhalts- und Nebenbestimmungen im Interesse des Gewässerschutzes bleiben vorbehalten.

2.2.4 Im Zusammenhang mit der Herstellung des Ersatzretentionsraums ist aufgefallen, dass das hergestellte Retentionsraumvolumen im Bereich der Parzellen Fl. Nrn. 5197 und 5295 den notwendigen Bedarf wesentlich überschreitet und auf die Umsetzung der nördlich des Plangebiets liegenden Flächen als Ersatzretentionsraum verzichtet werden kann.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden vereinbart, bezogen auf das Gesamtgebiet den bisherigen in Anspruch genommene Retentionsraum mit dem neu geplanten zu überlagern und dem hergestellten Ersatzretentionsraum gegenüberzustellen. Dies erfolgte mit dem Antrag des Marktes Eschau vom 23.11.2022. Mit dem Änderungsbescheid vom 16.06.2023 hat das Landratsamt Miltenberg auch für diesen Antrag die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

2.2.5 Neuermittlung des Retentionsraumverlustes



Berechnung siehe separate Aufstellung vom 17.11.2022
Retentionsraumverlust: 557,00m³

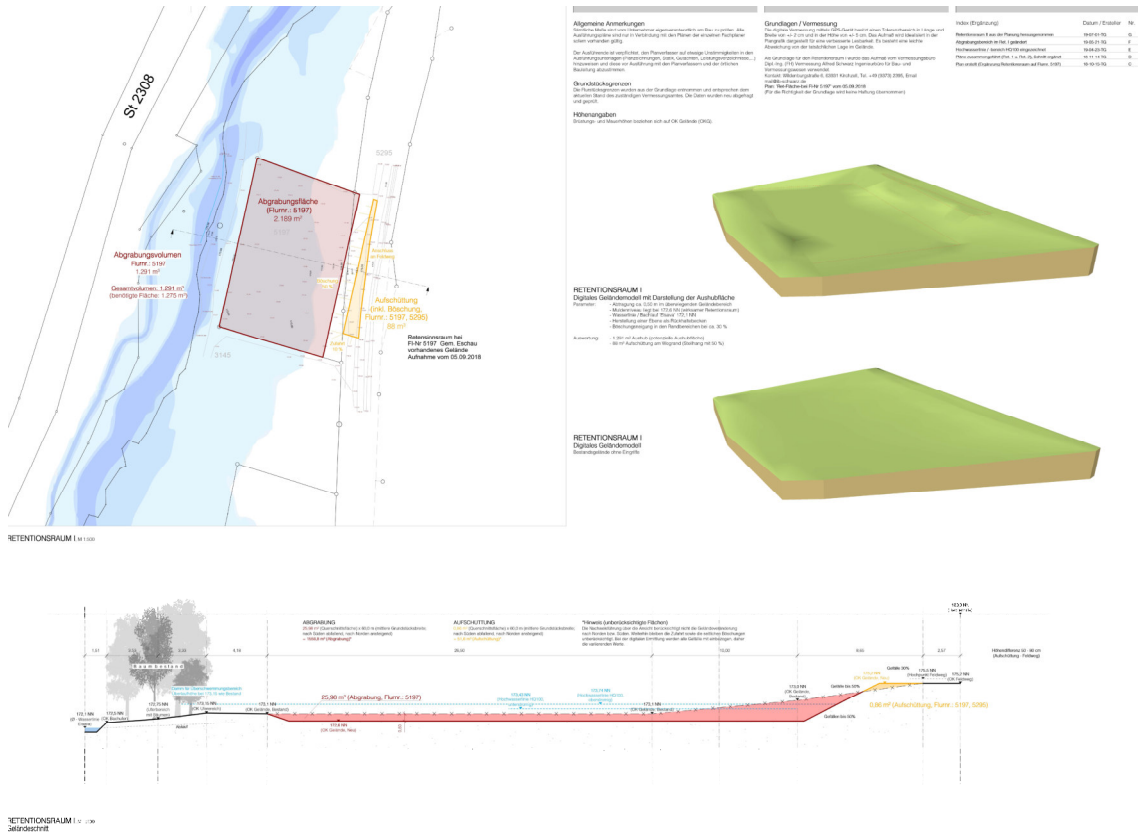
Legende

U= 177,61müNN	Höhe HQ 100
x 178,24	geplantes bzw. hergestelltes Gelände
• 178,16	bestehendes Gelände
h=32cm	Höhendifferenz zum HQ100
h=32-15cm	Höhendifferenz Aufschüttung

Neuermittlung Retentionsraumverlust, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Retentionsraumverlust beträgt 557 m³.

2.2.6 Neuermittlung der Retentionsraum - Ausgleichsfläche



Retentionsraum - Ausgleichsfläche, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der erforderliche Ersatzretentionsraum mit einem Volumen von 1.296 m³ wurde auf der Parzelle Fl. Nrn. 5197 erbracht. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserrechtsbehörde) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg.

Der geschaffene Ersatzretentionsraum beträgt 1.296 m³.

2.2.7 In der Gegenüberstellung Retentionsraumverlust : Ersatzretentionsraum ergibt sich ein **Überschuss** an hergestelltem **Retentionsraumvolumen** von

$$1.296 \text{ m}^3 - 557 \text{ m}^3 = \mathbf{739 \text{ m}^3}.$$

Die Bedingungen und Auflagen der Bescheide werden in den Bebauungsplan übernommen.

3. Gutachten

3.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)

Maier Landplan hat mit Datum vom 07.03.2025 einen Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammenfassend Folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.1.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

3.1.1.1 *Anlass und Aufgabenstellung*

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan bezieht sich nur auf die neuen Flächen im Norden des Plangebietes auf Fl. Nr. 270.

3.1.1.2 *Zusammenfassende Konfliktanalyse*

Die Konfliktanalyse zeigt die Beeinträchtigungen bzw. Konflikte durch die Bebauung. Eine Gesamtbeurteilung führt die nachfolgende Tabelle auf.

<i>Schutzgut</i>	<i>Art des Eingriffs</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar</i>	<i>Landschaftspflegerische Maßnahmen</i>	<i>Begründung</i>
Boden	<i>Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung</i>	<i>mittel</i>	<i>nein, nur im Umfeld</i>	<i>Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens</i>	<i>Erhalt des Oberbodens</i>
Wasser	<i>Änderung des Abflusses von Oberflächenwasser</i>	<i>mittel</i>	<i>ja</i>	<i>Versickerungsfähige Beläge, getrennte Abwasserbeseitigung</i>	<i>Regenwasserabfluss verlangsamen</i>
Klima / Luft	<i>Beeinflussung des Kleinklimas</i>	<i>mittel</i>	<i>ja</i>	<i>Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld und Pflanzung neuer Gehölze</i>	<i>Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität</i>
Flora / Fauna	<i>Verlust von Grünflächen</i>	<i>mittel</i>	<i>nein, nur im Umfeld</i>	<i>Schaffung von Lebensräumen im direkten Umfeld</i>	<i>Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung</i>
Landschaftsbild	<i>Verlust von Gehölzstrukturen, Bebauung</i>	<i>gering</i>	<i>ja</i>	<i>Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld</i>	<i>Einbindung der Baulichkeiten</i>
Mensch	<i>Erholungseignung</i>	<i>gering</i>	<i>ja</i>	<i>Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld</i>	<i>Harmonische Einbindung der Baulichkeiten</i>
Kultur und Sachgüter	<i>nicht vorhanden</i>				

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes des Marktes Eschau wurde ein Bereich ausgewählt, welcher aus Grün- und Schotterflächen besteht und damit Lebensraumstrukturen für Fauna und Flora beinhaltet.

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. Hier stellt die der Vorhabenträger Flächen zur Verfügung. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgestimmt.

3.1.1.3 *Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen*

Die Eingriffsflächen werden aufgrund der Bestandsaufnahme in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterteilt.

Es wird generell von einer hohen Versiegelung ausgegangen (GRZ 0,8).

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und SaP bezieht sich nur auf die neuen Flächen im Norden des Planungsgebietes auf der Fl. Nr. 270. Der direkte Eingriff bezieht sich auf eine Größe von ca. 600 m². Der Bereich der Eingrünung und die Grünfläche wurden nicht in die Bilanzierung aufgenommen.

3.1.1.4 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der Vorhabensträger stellt für den Bebauungsplan Ausgleichsflächen zur Verfügung. Diese befinden sich auf der Fl. Nr. 276/1. Die Größe beträgt 1.370 m² und befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Die vorhandene Wiesenfläche (BNT G 211 / mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) wird zu einer artenreichen Blütenwiese (BNT G 214 / artenreiches Extensivgrünland) entwickelt und somit für Fauna und Flora aufgewertet.

Diese Flächen werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB) festgesetzt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier werden durch entsprechende Maßnahmen die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie ihrer Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert. Die Ausgleichsbilanzierung ergibt für die herangezogenen Flächen eine Aufwertung von insgesamt 5.480 WP. Für das Planungsgebiet werden 3.840 WP benötigt, mit den angegebenen Ausgleichsflächen wird ist der Ausgleichsbedarf somit abgedeckt. Ein Überschuss von 1.640 WP entsteht.

Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs				
	Fläche	Grundwert	WP	WP
	<i>in m²</i>	<i>Bewertung / WP</i>		<i>gesamt</i>
Kompensationsbedarf	600			3.840
G 2 Extensivgrünland				
<i>G 21 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte (Wiesen / Weiden)</i>				
<i>G 211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</i>		<i>mittel</i>	6	
<i>G 214 Artenreiches Extensivgrünland (z. B. magere Glatt-/Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt)</i>		<i>hoch</i>	12	
Artenreiches Grünland				
<i>Prognosezustand G 214 Timelag 2 WP</i>	1.370	10		13.700
<i>Ausgangszustand G 211</i>	1.370	6		8.220
	<i>Aufwertung = Ausgleichsumfang</i>			5.480
	<i>Ausgleichsbedarf</i>			3.840
	<i>Überhang</i>			1.640

Legende

Grundwert = Bewertung Schutzgut (hoch / mittel / gering) und Wertpunkte

WP = Wertpunkte

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

3.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

3.1.2.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist aus artenschutzrechtlicher Sicht folgendes zu berücksichtigen:

- Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (Prognose und Abschätzung),

- *Weiterhin sind Bestandsaufnahmen hinsichtlich Tagfalter, insbesondere des Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Plangebiet nach Wirtspflanze untersuchen) erforderlich.*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezieht sich nur auf die neuen Flächen im Norden des Plangebietes auf der Fl. Nr. 270.

3.1.2.2 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten Es wurden folgende Lebensraumtypen abgefragt:

- *Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume,*
- *Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen,*
- *Hecken und Gehölze.*

Weiterhin wurden Daten vor Ort erhoben. Arten, für die keine Habitatstrukturen im Planungsgebiet vorhanden sind, wurden nicht weiter berücksichtigt.

Bestand und Betroffenheit der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Zusätzlich zur oben genannten Datenrecherche des Landesamtes für Umwelt wurden Bestandsaufnahmen bzw. -erhebungen für Tagfalter, insbesondere des Wiesenknopf-Ameisenbläulings durchgeführt.

- **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**
Laut der oben genannten Datenrecherche kommen die nachfolgenden Tierarten potentiell vor. Es wurden bei den Begehungen keine Tierarten nachgewiesen.
 - Fledermäuse (16 Arten)
Im Planungsgebiet sind keine Habitatstrukturen vorhanden, in welchen Fledermäuse ihren Lebensraum (Höhlen / Astlöcher etc.) finden könnten. Eventuell wird das Gebiet als Jagdrevier genutzt.
 - Tagfalter
Im Planungsgebiet konnte die Nahrungspflanze (Großer Wiesenknopf) nicht nachgewiesen werden. Ebenso keine weiteren geschützten Tagfalter.
 - Schädigungs- und Störungsverbot
Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten

Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

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

Prognose der Schädigungsverbote nach 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Von der zukünftigen Bebauung sind Wesen betroffen. Tiere können jedoch in angrenzende Bereiche ausweichen. Damit ist davon auszugehen, dass keine signifikante Beeinträchtigung lokaler Populationen zu befürchten ist.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
Für das Störungsverbot gilt das gleiche wie bereits oben beim Schädigungsverbot genannt: Brutplätze in der Umgebung können ohne Beeinträchtigung erhalten bleiben, da nicht davon auszugehen ist, dass bau- und betriebsbedingter Lärm oder visuelle Störungen die genannten Arten beeinträchtigen.

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

Im Planungsgebiet können die Habitatansprüche von Arten erfüllt sein, die auf Grünflächen angewiesen sind. Bei den streng geschützten Pflanzen- und Tierarten bzw. landkreisbedeutsamen Arten konnten bei den Bestandserhebungen auf den betroffenen Flächen keine relevanten Arten nachgewiesen werden.

3.1.2.3 Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

3.1.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umwelteinwirkungen

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Schutzgut Boden
Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917). Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren. Die Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.
- Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser wird in eine Versickerungsmulde geleitet und versickert.
- Schutzgut Klima / Lufthygiene
Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung werden die Laubbäume und Gehölzstrukturen im Umfeld der Bebauung erhalten. Zusätzlich werden Gehölze im Planungsgebiet gepflanzt.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
Siehe Kapitel 3.1.2.2
- Schutzgut Landschaftsbild
Das Baugebiet wird eingegrünt und damit das Baugebiet in die Landschaft integriert.
- Schutzgut Mensch
Für das Baugebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die Erholungseignung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierzu trägt die geplante Bepflanzung für das Baugebiet bei.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Nicht betroffen!

Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Ausgleichsflächen

Maßnahme VI:

Entwicklung einer artenreichen Wiese auf den Flur-Nummer 276/1

Zielsetzung

Die Grünfläche wird zu einer artenreichen Blütenwiese entwickelt. Durch Aufgabe der intensiven Nutzung und entsprechender Maßnahmen kann sich eine artenreiche Wiese entwickeln. Der Charakter der offenen Auenlandschaft soll erhalten bleiben. Die Größe beträgt 1.370 m².

Die Flächen werden mit Kräutern und Gräsern eingesät. Es ist autochthones Saatgut bzw. Saatgut regionaler Herkunft (Hessisches Bergland) zu verwenden. Nach der Einsaat ist die Wiese dauerhaft zu unterhalten:

- Es erfolgt kein Herbizideinsatz und keine mineralische Düngung,
- Die Wiese ist einmal im Jahr zu mähen, und zwar nicht vor dem 30. Juni.
- Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Durch diese Pflege ist gewährleistet, dass sich eine reichere Artenvielfalt einstellt als bei intensiver Nutzung der Grünfläche.

Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen

Maßnahme VII:

Pflanzung von Bäumen im Norden auf der Fl. Nr. 270

Zielsetzung

In den Randbereichen werden heimische Bäume gepflanzt, um eine Ortsabrundung zu erreichen bzw. das Gebäude in die Landschaft zu integrieren. Die vorgesehene Fläche wird mit Bäumen bepflanzt.

7 *Carpinus betulus* 'Columnaris' Qualität: H, extra weiter Stand, 3xv, mDB, 14 – 16 (= Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm)

Nach der Pflanzung sind die Obstbaume mit je 3 Einzelpfählen (Pfahllänge 200-250 cm) zu verankern.

Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammschutz zu streichen und zusätzlich mit Bambusmatten oder ähnlichem gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
- Bei den neu gepflanzten Obstbäumen ist neben der Fertigstellungspflege ein Erziehungschnitt durchzuführen.
- Es sind gebietseigene Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.

Umsetzung der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nächstmöglichster Pflanztermin) umzusetzen. Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

3.1.2.5 Maßnahmen zur Überwachung

Mit dem baubegleitenden Monitoring werden die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen überwacht. Daraus können eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen.

Es ist wünschenswert bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zu vergeben. Dadurch wird gewährleistet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.2 Immissionsschutz

Das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH hat mit Datum vom 20.09.2012 eine Untersuchung zur Festlegung zulässiger Geräuschkontingente für die gesamten Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Am Dillhof“ einschließlich der geplanten Erweiterungen erarbeitet.

Aus der Expertise geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.2.1 *Festlegung zulässiger Geräuschkontingente für die geplanten Erweiterungsflächen* *Die für die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes „Gemeinde Bruchwiesen“ zulässigen Schallemissionen werden gemäß DIN 45691 ermittelt. Dabei werden die Immissionswertanteile bei ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung berechnet.*

Unter Berücksichtigung des neu geplanten Flächennutzungsplans ergeben sich für die Teilflächen folgende Geräuschkontingente:

Bezeichnung	Fläche (ca.) in m²	LEK tags / nachts in dB(A)
GE-Nord 1	5.600	65/50
GE Nord 2	10.700	62/47
GE-West	7.950	65/50
GE-Ost	6.160	65/50
Vorbelastung GE-Gemeinde Bruchwiesen	62.000	65/50

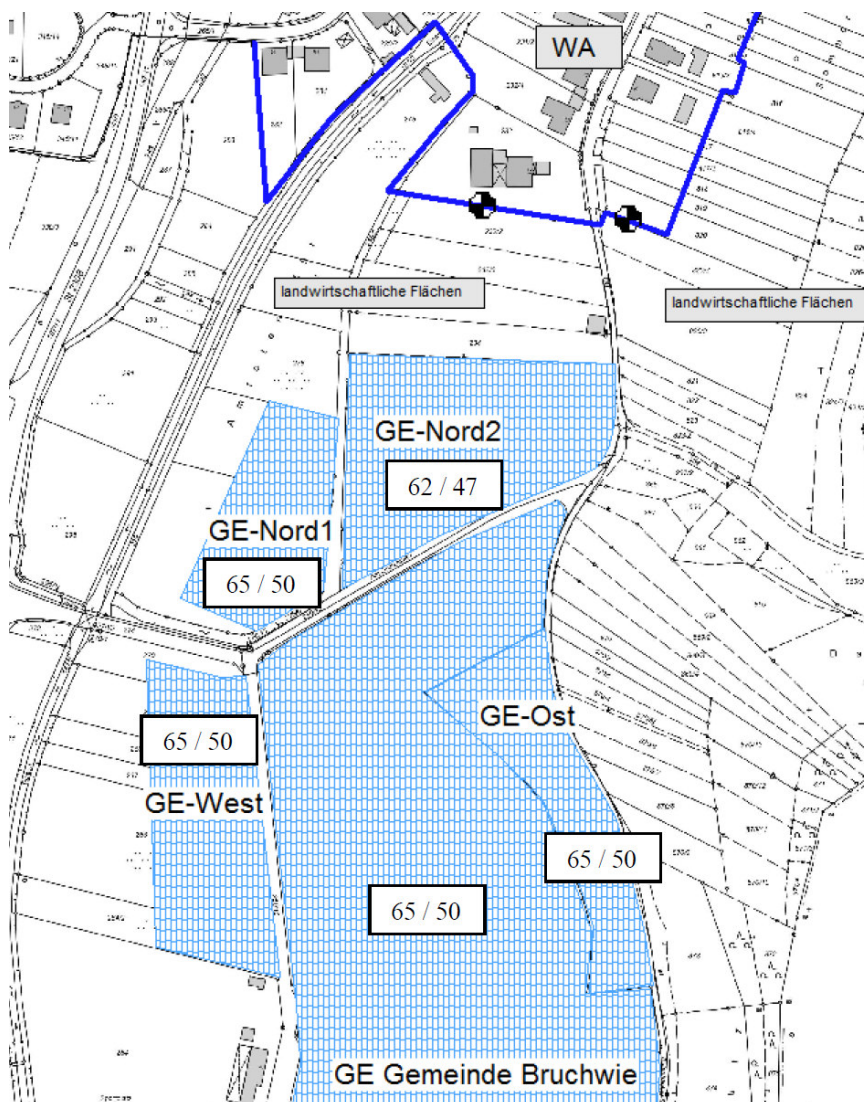
Die für die Erweiterungsflächen ermittelten Geräuschkontingente sind in geeigneter Form im Bebauungsplan festzulegen. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Werte durch die konkret geplanten Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller zu erbringen.

Für die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes schlagen wir folgende Formulierung vor (Flächenbezeichnung frei wählbar):

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L_{EK} tags in dB(A)	L_{EK} nachts in dB(A)
GE-Nord 1	65	50
GE Nord 2	62	47
GE-West	65	50
GE-Ost	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.



Übersichtsplan mit Geometrie der Berechnung und Eintrag der zulässigen Geräuschkontingente

Wir empfehlen für die bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebiets „Gemeinde Bruchwiesen“ im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls zulässige Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen. Die entsprechende Formulierung ist wie folgt vorzunehmen:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L_{EK} tags in dB(A)	L_{EK} nachts in dB(A)
Gewerbegebiet „Gemeinde Bruchwiesen“	65	50

Für die Begründung zum Bebauungsplan schlagen wir folgende Formulierung vor:

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch des nördlich gelegenen Wohngebietes.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

3.2.2 Beurteilungspegel der Anlagenlärmimmissionen an zu schützenden Nutzungen

Die infolge der für die geplante Erweiterung der GE-Flächen ermittelten zulässigen Schallemissionskontingente an den nächstgelegenen Nutzungen zu erwartenden Schallimmissionen werden mit dem PC-Programm IMMI gemäß DIN 45691 ermittelt und dargestellt. Bei der Ausbreitungsberechnung gemäß DIN 45691 ist die Geländetopografie nicht relevant.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen der Gesamtimmissionen durch die geplanten Erweiterungsflächen inklusive der zu Grunde gelegten Vorbelastung der bestehenden Gewerbeflächen sind für den Beurteilungszeitraum Tag und Nacht dokumentiert. Die Berechnungstabellen der Einzelpunktberechnungen für die maßgebenden Immissionsorte sind ebenfalls dokumentiert. Die Tabellen zeigen die Gesamtimmissionen der betrachteten Flächen.

An den gewählten Immissionsorten auf einer Höhe von 5,6 m über GOK (entspricht in etwa OK 1.0G) werden folgende Schallimmissionen (tags / nachts) in dB(A) ermittelt:

Immissionsort	GE gesamt	OW
IP WA 1	55 / 40	55 / 40
IP WA 2	55 / 40	55 / 40

An den ausgewählten Immissionsorten werden die Orientierungswerte der Gewerbelärmimmissionen für WA-Gebiete mit den festgelegten zulässigen Geräuschkontingenten eingehalten.

3.2.3 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Die infolge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Dillhof“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gemeinde Bruchwiesen“ zu erwartenden Schallimmissionen führen an den zu schützenden Nutzungen nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die festzulegenden zulässigen Emissionskontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Der Berechnung wurde der geplante Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt. Für die bestehenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“

wurden Geräuschkontingente angesetzt, welche mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Sinn der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entsprechen.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Da das geplante Erweiterungsgebiet schon bei der Geräuschkontingentierung berücksichtigt wurde und die Flächen GE Nord 1 und 2 bisher nicht entwickelt wurden, sind keine weitergehenden Ermittlungen erforderlich. Für das nördliche Teilgebiet „Änderung des Bebauungsplans Gemeinde Bruchwiesen“ (rechtsverbindlich seit dem 26.04.2017) wurden wie vorgeschlagen mit 65/50 dB(A) entsprechende Immissionskontingente festgesetzt.

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Allgemeines

Mit Ausnahme der Regelungen zum Hochwasserschutz und zur/zum Eingrünung/Ausgleich werden alle textlichen Festsetzungen aus dem Bauleitplan „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ beibehalten.

4.2 Hochwasserschutz

Das Gewerbegebiet greift mit seinen baulichen Anlagen in das Überschwemmungsgebiet der Elsava ein und reduziert dadurch den Retentionsraum.

Gemäß der Auflage aus dem Änderungsbescheid auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist der durch die Planung in Anspruch zu nehmende Retentionsraum mengen- und wertgleich auszugleichen. Durch die Maßnahme wird Retentionsraumvolumen von 557 m³ in Anspruch genommen. Dieser wurde zwischenzeitlich auf den Grundstücken Fl. Nrn. 5197 und 5295 mit einem Volumen von 1.296 m³ hergestellt.

Es besteht somit ein Überschuss an Retentionsraum von 739 m³.

Auffüllungen

Damit die Hochwasserfreiheit der gewerblichen Flächen dauerhaft sichergestellt ist, wurden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ Mindestauffüllhöhen festgesetzt. Des Weiteren wird geregelt, dass Gebäudeöffnungen erst ab einer Höhe von HQ100 zzgl. eines Freibordmaßes von 0,50 m zulässig und der Bau von Kellern unzulässig ist. Die Festsetzungen gelten auch für die Neuaufstellung des Bebauungsplans.

Auf allen anderen Flächen sind Auffüllungen unzulässig.

4.3 Grün- und Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich des geplanten Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entlang des Bruchwiesenweges werden 7 großkronige Laubbäume gepflanzt.
- Auf der Fl.-Nr. 276/1 wird unter Erhaltung der offenen Auenlandschaft eine artenreiche Wiese entwickelt.

Näheres siehe Ziffer 3.1.2.4

4.4 Geh- und Fahrrecht

Um die Elsava erreichen zu können, wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein Geh- und Fahrrecht gefordert.

4.5 Sonstiges

Da die ursprüngliche Planfassung mit allen seinen Festsetzungen übernommen wird, ersetzt somit die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“.

5. **Verkehrliche Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Dillhof“ erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

6. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Gewerbegebiet „Am Dillhof“ erfolgt im Trennsystem.

7.1.1 Schmutzwasser

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung wird sich die anfallende Schmutzwassermenge geringfügig erhöhen. Das Schmutzwasser kann entweder an die Haltung M0031 des Marktes Eschau oder an den Elsavatalsammler des ZV AMME zwischen den Schächten H0B70180 und H0B70178 angeschlossen werden. Hierbei ist von Seiten des Anschlussnehmers eine fachgerechte Rückstausicherung einzubauen.

Der Anschluss ist im Rahmen der Baueingabe festzulegen.

7.1.2 Niederschlagswasser

Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

Im Plangebiet war die Realisierung von zwei Baufeldern mit einer Größe von insgesamt 3.640 m² vorgesehen.

Das auf diesen Dächern anfallende Niederschlagswasser soll aufgefangen und über die Kompensationsfläche in eine Mulde (M3) mit einem Fassungsvermögen von ca. 650 m³ geleitet und dort versickert werden.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, wurde bei der Unteren Wasserbehörde ein „Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Anlage einer Versickerungsfläche“ gestellt.

Diesem Antrag hatte die Untere Wasserbehörde mit Bescheid vom 17.12.2014 die Zustimmung unter Beachtung nachfolgender Auflagen und Bedingungen erteilt.

Auflagen und Bedingungen:

1. Die Erlaubnis endet am 31.12.2034.
2. Die Einleitung ist entsprechend den vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg – amtlicher Sachverständiger - mit Prüfvermerk vom 26.11.2014 vorgesehenen Antragsunterlagen vorzunehmen; die Roteintragungen sind zu beachten.
3. Bei der Errichtung der Anlagen sind die einschlägigen Rechtsvorschriften, die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

4. Bei der Ausführung der Kanalisationsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Öle, Teere und anderen wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich gelangen können. Baumaterialien, die mit Oberflächenwasser oder Grundwasser in Berührung kommen, dürfen keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffe enthalten.
5. In das Versickerungsbecken darf ausschließlich im Bereich der Dachflächen des Betriebsgeländes anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.
6. Auf sonstigen Flächen anfallendes Niederschlagswasser sowie häusliche Abwässer dürfen nicht in das Versickerungsbecken gelangen. Diese Abwässer sind vollständig der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
7. Dachflächenwasser metallgedeckter Flächen, von denen sich Metallpartikel lösen können, darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Für die Dacheindeckung dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, bei denen ein Austrag wassergefährdender Substanzen dauerhaft ausgeschlossen ist.
8. Nachdem das Versickerungsbecken als Teil der Ausgleichsfläche (Feuchtmulde) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ angelegt wurde, ist hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg ein Pflegeplan zu erstellen.
9. Der Einlaufbereich in das Versickerungsbecken ist entsprechend den zu erwartenden Schleppspannungen und gegen Ausspülung zu sichern.
10. Das Anlegen einer Mulde zwischen dem Versickerungsbecken und der Elsava als Notentlastung ist nicht zulässig.
11. Auf der gesamten Sickerfläche ist eine Mindeststärke des bewachsenen Oberbodens von 10 cm dauerhaft sicherzustellen.
12. Die Oberbodenschicht im Versickerungsbecken muss einen Humusgehalt von 1 - 3 %, einen Tongehalt von unter 10 % sowie einen pH-Wert zwischen 6 und 8 aufweisen; dies ist durch entsprechende Untersuchungen vor Inbetriebnahme des Versickerungsbeckens nachzuweisen.
13. Die Sohle des Versickerungsbeckens ist max. 60 cm unter der Geländeoberkante anzuordnen; eine Überdeckung des Grundwassers von 40 – 50 cm ist einzuhalten.
14. Die Sickerfläche ist dauerhaft zu begrünen.
15. Der sachgemäße Betrieb sowie die vorschriftsmäßige Wartung und Unterhaltung der gesamten Entwässerungsanlage sind sicherzustellen. Hierzu ist die Entwässerungsanlage regelmäßig auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.
16. Die Entwässerungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Bauabnahme nach Art. 61 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG). Die Abnahme ist nach Fertigstellung von einem Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) durchführen zu lassen; dem Landratsamt Miltenberg und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist je ein Abdruck des Abnahmeprotokolls zu übersenden.

17. Bei vorgesehenen Änderungen der Art der Einleitung oder der Nutzung der an das Versickerungsbecken angeschlossenen Flächen ist beim Landratsamt Miltenberg rechtzeitig eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände westlich der Lagerhalle zur Anordnung von Stellplätze angehoben. Die Ableitung des auf dieser Fläche anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls in die angelegte Mulde im M3.

Für die vorangegangenen Verfahren wurden bereits wasserrechtliche Anträge für die Versickerung des anfallendes Niederschlagswassers gestellt und genehmigt.

Antrag vom 27.10.2014 / Bescheid vom 17.12.2014

Antrag vom 31.01.2017 / Bescheid vom 09.03.2017

Die Größe des Versickerungsbeckens beträgt 650 m³, das bisher benötigte und genehmigte Volumen beträgt 235,7 m³.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sollen noch einmal auf dem Flurstück Fl. Nr. 270 ca. 283 m² versiegelt werden. Um zu prüfen, ob auch diese Fläche ebenfalls an die Versickerungsmulde angeschlossen werden kann, hat das Büro GGC mit Datum vom 26.05.2025 eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

Aus dieser Stellungnahme geht folgendes hervor (Originaltext kursiv):

Änderungsgründe

Bei Begutachtung des Projektareals am 15.04.2025 wurden Abweichungen von den vorliegenden Antragsunterlagen festgestellt. Danach entwässert nur die Dachfläche der größeren Gewerbehalle sowie der straßenseitige Hofanteil bis Hinterkante der Hallen in die Sickerfläche, nach vorheriger Abreinigung in der vorgenannten Sedimentationsanlage. Die kleinere Halle ist bis auf ein Viertel der Fläche sowie der straßenabseitige Anteil der versiegelten Hoffläche nicht angeschlossen und entwässern breitflächig in die angrenzenden Grünflächen.

Die vorhandene Sickermulde weist nach Abgleich mit Luftbildern einen Dauereinstau an Wasser auf. Somit erfolgt keine Versickerung in das Grundwasser, sondern eine Einleitung in ein stehendes Gewässer. Die Ursache für den Dauereinstau ist dem Verfasser unbekannt, es wird von einem nicht ausreichenden Abstand zwischen Muldensohle und Grundwasser ausgegangen.

Bemessung

Somit wird unabhängig von der geplanten Erweiterung der Lagerfläche auf dem Flurstück 270 eine Neubemessung erforderlich. Da es sich um eine dezentrale Ableitung des Niederschlagswassers handelt, kann nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin beim Wasserwirtschaftsamt, Frau Schack, die Bewertung der Zulässigkeit nach DWA-M 153 und die der Anlagendimensionierung nach DWA-A 138 erfolgen.

DWA-M 153

Nach den Erkundungsergebnissen der Dipl.-Geol. J. Brehm GmbH ist im Betrachtungsraum mit Grundwasser ab ca. 1,1 bis 1,2 [m u. GOK] zu rechnen. Daher wird für die breitflächige Versickerung von einem ausreichenden Sickerraum ausgegangen. Es erfolgt die Einleitung in das Grundwasser. Es ergibt sich eine Einstufung in G12 (Grundwasser außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten), mit 10 Punkten.

Für die Bemessung nach DWA-M 153 wurde für die Hoffläche bislang die Luftbelastung mit L1 (1 Punkt) und die Flächenverschmutzung mit F5 (27 Punkte) angesetzt. Für die Dachflächen ist eine Flächenverschmutzung von F2 (8 Punkte) berücksichtigt worden. Diese Werte werden im Rahmen der weiteren Betrachtung beibehalten.

Es gilt $B \leq G$ und $B = L + F$. Flächenbezogen ergibt sich eine Abflussbelastung B von 21,84 [-] und somit das Erfordernis einer weiteren Behandlung, mit einem Durchgangswert D von max. 0,46.

Hierfür wurde der vorhandene Oberboden mit einer Stärke von 10 [cm] angesetzt und mit einem Durchgangswert von $D_{3a} = 0,45$ [-] berücksichtigt. Nach Auswertung ergibt sich $E = B \cdot D = 9,93$ und hält somit die Anforderung von $E \leq G$ ein.

Für die angeschlossenen Flächen ist G ebenfalls mit 10 Punkten anzusetzen (G24 stehende und sehr langsam fließende Gewässer). Die Abflussbelastung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgenannten Luft- und Flächenverschmutzungen zu $B = 16,32$ [-]. Es ergibt sich ein erforderlicher Durchgangswert von 0,62 [-].

Das verwendete Fabrikat Mall ViaSedi 18R 15N ist nach den vorliegenden Produktblättern in die Kategorie D25b einzustufen, mit einem Durchgangswert D von 0,7 [-]. Somit ist keine ausreichende Vorreinigung gewährleistet. Es wird eine weitere Abreinigungsstufe notwendig. Dies kann in Form einer weiteren vorgeschalteten Sedimentationsanlage erfolgen.

Auf Basis des bisherigen Ansatzes, einer nachfolgenden Abreinigung durch den bewachsenen Oberboden innerhalb der Sickermulde, war eine ausreichende Abreinigung gegeben.

DWA-A 138

Die Bemessung nach DWA-A 138 bezieht sich allein auf die breitflächige Versickerung. Ausgehend von den Kostra-Daten für Eschau, Spalte 133, Zeile 166 ergeben sich für ein fünfjähriges Regenereignis zu berücksichtigende Sickerflächen ab einer Regendauer von 540 [min] von mindestens 23 bis 196 [m²] bei einer Dauerstufe von sieben Tagen.

Die vorhandenen Grünflächen im Umfeld der befestigten Flächen umfassen bis annähernd 10.000 [m²] und weisen somit eine genügend große Fläche zur Versickerung auf.

Weitere Vorgehensweise

Nach Ansicht des Verfassers ist die breitflächige Versickerung sowie die Einleitung in ein stehendes Gewässer grundsätzlich genehmigungsfähig.

Im Vorfeld sollte mit dem Wasserwirtschaftsamt eine Feinabstimmung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise erfolgen. Weiterhin sind eine detaillierte Aufnahme und Darstellung der Teilflächen sowie der einzelnen Entwässerungsanlagen notwendig.

Die vorliegende Stellungnahme gibt einen Rahmen vor, in dem die Regenwasserbehandlung vor Ort erfolgen kann. Hinsichtlich der Erweiterungsfläche sollte aufgrund der Lage eine Ableitung in die angeschlossene Hoffläche erfolgen, da eine breitflächige Versickerung aufgrund der Flächenverschmutzung zu einer Überlastung bei der Abreinigung führen dürfte, wobei hier nach Ansicht des Verfassers eine Einstufung in F3 zu prüfen wäre.

Die vollständige Stellungnahme liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baueingabe in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Durch die geplante Erweiterung wird sich der Trinkwasserverbrauch nicht erhöhen.

7.2.2 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung fordert die Kreisbrandinspektion gemäß Schreiben vom 05.11.2014 144 m³/Stunde (2.400 l/min) für einen Zeitraum von 2 Stunden. Objektbezogen können eventuell höhere Leistungen notwendig sein.

Zur Situation

Der Erstangriff erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung.

Der AMME hat mit Datum vom 14.04.2023 alle im Gewerbegebiet befindlichen Hydranten (Nr. 49 bis 57) auf ihre Leistungsfähigkeit geprüft. Der mittlere Durchfluss bei einem mittleren Druck von 2,935 bar bis 3,898 bar lag zwischen 973 l/min bis 1217 l/min. Danach beträgt die Hydrantenleistung bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar zwischen 1651 l/min bis 1739 l/min. Dies entspricht 99 m³/h bis 104 m³/h. Die drei nächstgelegenen Unterflurhydranten sind im Plan dargestellt.

Die fehlende Löschwassermenge soll der Elsava entnommen werden. Laut Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 25.03.2015 liegt die Niedrigwasserführung bei ca. 150 l/s. Der Löschwasserbedarf von ca. 720 l/min entspricht 12 l/s. Somit ist davon auszugehen, dass ausreichend Wasser zur Verfügung steht. Sollte für die Entnahme Vorkehrungen/Einbauten im Bereich des Gewässers nötig werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Um die Entnahme zu ermöglichen, wird das Löschwasserfahrzeug auf dem Bruchwiesenweg oberhalb der Elsavabrücke abgestellt und kann von dort das Wasser entsprechend der Skizze ansaugen.

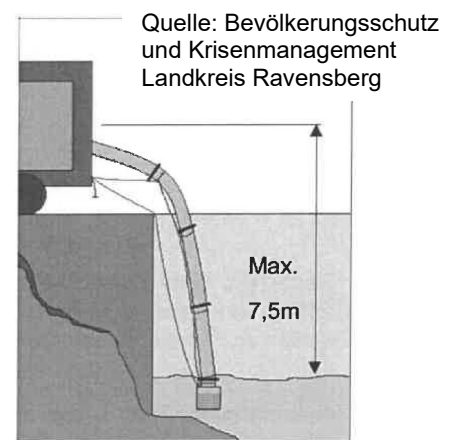


Abbildung 4:
Max. Saughöhe zwischen
Pumpenmitte und Wasserspiegel

Laut Höhenaufmaß liegt die Straßenoberkante bei ca. 178,68 mNHN und die Wasserspiegellage bei ca. 176,58 mNHN. Dies entspricht einer Höhendifferenz von ca. 2,10 m. Die Höhendifferenz zwischen Oberkante Straße und Pumpenmitte beträgt ca. 2,60 m. Somit wird die Maximalhöhe von 7,5 m mit ca. 4,70 m deutlich unterschritten.

Sollte an der Elsava zusätzlich eine Aufstellfläche für Feuerwehrleute (nicht für Fahrzeuge) erforderlich werden, wird an der Elsava in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle sowie der Freiwilligen Feuerwehr Hobbach und unter Beachtung der erforderlichen Einhaltung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ggf. ein entsprechender Entnahmepunkt errichtet.

Anforderungen

Das konkrete Brandschutzkonzept sowie die Sicherung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

Hinweise der AMME

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 alle 4 Jahre Hydrantenprüfungen - zum Nachweis der Leistungsfähigkeit für Löschwasser – und Prüfungen der max. Durchflussleistung bei 1,5 bar zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung durchzuführen.

Die Messergebnisse der Durchflussleistungen von Hydranten sind Momentaufnahmen und können sich aufgrund Bauflächenerweiterungen, Leitungsaustausch,

Druckschwankungen und Inkrustierungen zukünftig verändern.

7. Anlagen

- 7.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
Maier Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 07.03.2025
- 7.2 Festlegung zulässiger Geräuschkontingente für Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Am Dillhof“
Wölfel Beratende Ingenieure, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg mit Datum vom 20.09.2012
- 7.3 Gutachterliche Stellungnahme zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein stehendes Gewässer und zur breitflächigen Versickerung
GGC Gesellschaft für Geo- und Umweltechnik Consulting mbH, Ruchelheimstraße 4, 63743 Aschaffenburg mit Datum vom 26.05.2015

Aschaffenburg, den 28.07.2025

Eschau, den __.__.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau