

**Markt Eschau**



**Änderung des Bebauungsplans  
„Gemeinde Bruchwiesen“**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 23. März 2026



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 zur Durchführung**

**2. Bestand und Planung**

**3. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange**

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Bebauungsplan „Gemeinde Bruchwiesen“

3.3 Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“

**4. Gutachten**

4.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

4.2 Immissionsschutz

**5. Textliche Festsetzungen**

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Bauweise

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

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.6 Dachgestaltung

5.7 Einfriedungen

5.8 Abstandsflächen

5.9 Sonstiges

**6. Verkehrliche Erschließung**

**7. Ver- und Entsorgung**

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

**8. Anlagen**

8.1 Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung

8.2 Festlegung zulässiger Geräuschkontingente für Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Am Dillhof“

## 1. Anlass zur Durchführung

Die Fa. Holzverpackungen Bachmann KG hat ihren Firmensitz seit vielen Jahren im Gewerbegebiet „Am Dillhof“. Seit ebenso vielen Jahren hat sich der Betrieb sukzessive erweitert. Derzeit stößt er schon wieder flächenmäßig an seine Grenzen. Durch den Erwerb eines Nachbargrundstückes bietet sich die Möglichkeit das Betriebsgelände in nordöstliche Richtung zu erweitern und die Betriebsabläufe zu optimieren. Insbesondere die witterungsunabhängige Lagerung des Holzes vor seiner Verarbeitung ist einer der wesentlichen Gründe. Eine Optimierung ist jedoch nur möglich, wenn die Urfassung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ verknüpft werden, um das Erweiterungsgebiet an die neuen Anforderungen anzupassen.

Mit der Vereinigung der beiden Planfassungen soll der Standort für die Firma gestärkt und dadurch Arbeitsplätze am Standort gesichert werden.

Aus oben genannten Gründen hat der Gemeinderat des Marktes Eschau am 13.07.2023 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ zu erweitern und die Teilfläche aus der Urfassung in den Änderungsplan miteinzubeziehen.

### Verfahren

- **Aufgabenstellung**  
Mit der Ausdehnung des Betriebsgeländes sollen dringend benötigte Lagerflächen realisiert werden, um am Markt konkurrenzfähig zu bleiben. Die Erweiterung des Betriebsgeländes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“.

Die Nutzbarmachung von Flächen entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

- **Umweltprüfung/Umweltbericht**  
Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Die Größe des Plangebietes beträgt 19.045 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 15.236 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

- **Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung**  
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

Da sich die Gebäudeplanung auf dem Betriebsgelände wesentlich geändert haben und dadurch auch Anpassungen des Bebauungsplans notwendig wurden, wird der Bauleitplan erneut öffentlich ausgelegt.

## 2. Bestand und Planung

### 2.1 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 242, 246/4, 250/11, 250/20, 260/1 und 260/3 in der Gemarkung Hobbach.

Das mit Gabelstaplern befahrbare ebene Betriebsgelände endet vor der Stützmauer, hinter der das Betriebsleiterwohnhaus auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplans in den letzten Jahren errichtet wurde. Derzeit besteht zum Wohnhaus noch eine Fahrverbindung über eine Rampe über den Betriebshof. Das angelieferte Holz lagert im Freien und ist der Witterung ausgesetzt.



Blick vom Betriebsgelände auf die Erweiterungsfläche, rechts das neue Wohnhaus (Winter 2023)

Das Gelände der neu erworbenen Parzelle Fl. Nr. 250/11 steigt hinter der Zufahrt zum Wohnhaus Am Dillhof 2 zunächst sanft an und weist im rückwärtigen Gelände eine Neigung von ca. 9,3% bis ca. 15,0 % auf. Eine erste Bodenprobe hat ergeben, dass ein Abtragen des Geländes auf Betriebshofniveau nur im vorderen Bereich sinnvoll ist, da ansonsten in den felsigen Untergrund eingegriffen werden müsste.



Zufahrt zw. Wohnhaus und Erweiterungsgebiet

Blick von der Straße „Am Gründchen“

Das Erweiterungsgebiet ist aktuell ein extensiv genutztes Grünland.



Blick von der Aulenbacher Straße auf die Erweiterungsfläche

## 2.2 Planung

Die ursprüngliche Planung sah vor, dass auf der Grundlage des vorgefundenen Untergrundes zwischen dem Gewerbegebiet 1 und 3 eine Fuge gebildet wird, die als Zufahrt zum Betriebsleiterwohnhaus Am Dillhof 1a im Gewerbegebiet 2 dienen sollte.

Die Rückwand der geplanten Lagerhalle im GE 1 sollte die bestehende Stützwand zwischen Betriebsgelände und Grünfläche / Wohnhaus fortsetzen und die Vergrößerung des Betriebshofes auf dem unteren Niveau und den Geländesprung zum höher liegenden Gelände ermöglichen.

Von dieser Planung wird Abstand genommen.

Stattdessen erfolgt zukünftig die bauliche Entwicklung über die bestehende Zufahrt zum Betriebsgelände. Im Plan dargestellt ist die im Bau befindliche Lagerhalle sowie die geplante Heizzentrale.

Dem entsprechend entfällt die Unterbrechung des straßenbegleitenden Grünstreifens. Eine Zufahrtmöglichkeit zum Betriebsleiterwohnhaus Am Dillhof 1a von der Straße „Am Gründchen“ ausschließlich mit Pkw wird aber zugelassen.

## 3. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange

### 3.1 Flächennutzungsplan, genehmigt am 06.12.2022 durch das Landratsamt Miltenberg

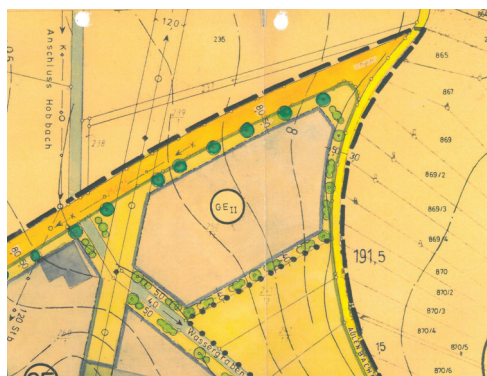


Auszug aus dem Flächennutzungsplan,  
Plan unmaßstäblich  
„Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Fläche dar. Entlang der Aulenbacher Straße ist im Osten ein Grünstreifen gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### 3.2 Bebauungsplan „Gemeinde Bruchwiesen“, rechtsverbindlich seit dem 19.01.1994



Auszug aus dem Bebauungsplan  
„Gemeinde – Bruchwiesen“, Plan unmaßstäblich  
„Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“

Der Bebauungsplan „Gemeinde Bruchwiesen“ weist die Parzelle Fl. Nr. 250/11 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE II) aus. Die über das Gewerbegebiet

## 7. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“

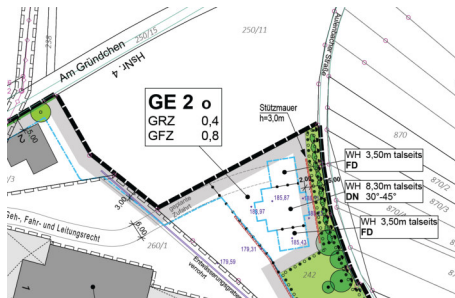
verlaufende 20 kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und außerhalb des Geltungsbereichs erdverkabelt.

Zwischen Hang und Betriebsgrundstück ist ein offener Entwässerungsgraben festgesetzt, um das von oberhalb des Geländes anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und abzuleiten. Der Entwässerungsgraben wurde zwischenzeitlich verrohrt. Die Gewerbefläche ist umlaufend 5,0 bzw. 4,0 m breit einzugrünen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Es sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- Maximal 2 Vollgeschosse,
- Maximale Gebäudehöhe 8,0 m,
- GRZ 0,8,
- GFZ 1,2,
- Flach-, Sattel- oder Walmdächer bis 30° Dachneigung,
- Abstandsregeln nach BayBO,
- Mindestgrundstücksgröße 1.500 m<sup>2</sup>,
- Offene Bauweise,
- Regelungen zu Einfriedungshöhen, Farbgestaltung der Dächer und Fassaden,
- Maximaler äquivalenter Dauerschallpegel 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

### 3.3 Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“, rechtsverbindlich seit dem 26.04.2017



Ausschnitt aus der Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“, Plan unmaßstäblich  
„Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine Teilfläche des Grünstreifens entlang der Aulenbacher Straße in das Gewerbegebiet einbezogen und dort ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet, das auf eigenständiger Parzelle durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Fl. Nr. 260/1 erschlossen ist.

## 4. Gutachten

### 4.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Landschaftsarchitekt Michael Maier vom Büro MaierLandplan hat mit Datum vom 28.01.2023 einen Naturschutzfachlichen Beitrag erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammenfassend Folgendes hervor (Originaltext *kursiv*):

#### 4.1.1 *Anlass und Aufgabenstellung / Planerische Vorgaben*

*Der Marktgemeinderat von Eschau hat die Änderung des Bebauungsplan „Gemeinde Bruchwiesen“. Durch die Änderung des B-Plans soll dem Vorhabenträger der Neubau einer weiteren Halle ermöglicht werden.*

*Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Miltenberg, Herrn Müller, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht folgendes zu berücksichtigen:*

- *Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (Prognose und Abschätzung),*
- *Die vorhandenen Obstbäume sind auf Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen*
- *Für die Zauneidechse sind im Juli drei und im September noch eine Bestandsaufnahme durchzuführen.*

#### 4.1.2 *Beschreibung der betroffenen Fläche – Zauneidechse*

*Auf den Flächen des Planungsgebietes sind neben den Lebensraumstrukturen „Obstbäume, Wiesenflächen, Abgrabung“ Bäume mit Astlöchern, Rindenrissen, Wiesenflächen mit unterschiedlich hoher Vegetation, auch sonnige Freiflächen mit Versteckmöglichkeiten vorhanden.*

*Es wurden deshalb auf dieser Fläche und auch im Umfeld Bestandsaufnahmen hinsichtlich der Zauneidechse durchgeführt. Die Fläche wird jedoch insgesamt als suboptimal eingestuft. Es gelang ein kein Nachweis der Zauneidechse.*

*Zusätzlich zu dieser Beschreibung wird im Rahmen des vorliegenden Berichtes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie sowie von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind und damit eine sogenannte Prognose und Abschätzung hinsichtlich eines Verbotstatbestandes durchgeführt.*

#### *Auswirkungen der Maßnahmen*

*Durch die geplante Bebauung und die dadurch notwendige Beseitigung der Gehölze und Grünflächen und des Bodens geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren.*

#### 4.1.3 *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

*Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Miltenberg, Hr. Müller, wurde vereinbart, dass hierfür im Allgemeinen eine Prognose und Abschätzung zur Erfüllung eines Verbotsstatbestandes ausreichend ist.*

*Weiterhin sind die Obstbäume auf Lebensraumstrukturen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen und Bestandsaufnahmen hinsichtlich der Zauneidechse durchzuführen.*

- *Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse*

#### *Flächeninanspruchnahme*

*Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung (Wohn- und Gewerbebebauung). Durch die zukünftige Bebauung müssen Obstbäume und Grünstrukturen beseitigt werden. Durch den Eingriff geht somit Lebensraum für die Pflanzen und Tierwelt verloren.*

#### *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. Ein Teil der Obstbäume bleiben erhalten, Biotopbäume werden umgesetzt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben somit sowohl im zukünftigen Baugebiet als auch in unmittelbarer Nähe erhalten bzw. werden neu geschaffen. Außerdem sind diese auch im unmittelbaren Bereich vorhanden.*

#### Lärmimmission

Mit den Baumaßnahmen und dem entstehenden Baugebiet sind Lärmemissionen verbunden. Dies sind jedoch von untergeordneter Bedeutung.

#### Optische Störungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird mit Änderung der Bebauung nicht wesentlich gestört, da das Planungsgebiet in Anschluss von einem bereits vorhandenen Gewerbegebietes liegt. Die Obstbäume im Osten des Planungsgebietes bleiben bestehen.

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

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

##### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Nachfolgend sind die allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind.

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen wie Höhlen etc. Für die Biotopbäume ist der Fällzeitraum vom 11. September bis 31. Oktober zu beachten.
- Bei der Erschließung im Osten sind die angrenzenden Obstbäume während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

##### **Verbindliche Hinweise zur Fällung der Bäume bzw. Sträucher**

Folgende Hinweise sind beim Fällen von Gehölzen zu beachten:

Auch im Winter ist die Anwesenheit von überwinterten Fledermäusen nicht völlig auszuschließen. Die Rodung der Obstbäume ist im Spätherbst (Mitte September bis Ende Oktober / 11. 09. Bis 31.10) durchzuführen, da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden.

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:

- Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens 7 Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
- Die Biotopbäume sind kurz über dem Erdboden abzusägen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen, sondern stehend umgelagert bzw. zwischengelagert werden. Die Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden

*Lebensraumstrukturen abzusägen und stehend zum neuen Standort zu verbringen.*

- *Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese entweder an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Oder sie werden an Pfosten befestigt.*

*Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 60 / l x b x h) Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden.*

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

*Es werden CEF und sonstige Maßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.*

#### 4.1.5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

- *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 zahlreiche Fledermausarten potenziell vor.*

*Im Planungsgebiet sind Habitatstrukturen vorhanden, in welchen Fledermäusen ihren Lebensraum (Höhlen / Astlöcher etc.) finden könnten. Da jede Höhle, Astlöcher etc. als potenzielle Lebensstätte anzusehen ist, wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt (Schutz der angrenzenden Gehölze durch einen Lattenzaun). Zusätzlich ist davon auszugehen, dass das Gebiet als Jagdrevier genutzt wird.*

- *Reptilien  
Die Zauneidechse besiedelt ein breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume, einschließlich Straßen- und Wegrändern. Im Planungsgebiet sind Habitatstrukturen vorhanden, in welchen die Zauneidechse ihren Lebensraum finden könnte. Insgesamt sind die vorgefundenen Habitatstrukturen jedoch nur suboptimal für die Zauneidechse geeignet.*
- *Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten  
Nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über das potenzielle Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten im bzw. im Umfeld des Planungsgebietes. Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.*
- *Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen  
Im Planungsgebiet können die Habitatansprüche von Arten erfüllt sein, die auf Gehölzstrukturen und Grünflächen angewiesen sind. Bei den streng geschützten Pflanzen- und Tierarten bzw. landkreisbedeutsamen Arten konnten bei den Bestandserhebungen auf der betroffenen Fläche keine relevanten Arten nachgewiesen werden.*

- *Geschütztes Grünland (§30 BNatschG Art. 23 BayNatschG)*  
*Auf der Wiesenfläche wurde geschütztes Grünland kartiert (mind. 11 Pflanzenarten aus §30 BNatschG, Tabelle 36). Die Fläche beträgt ca. 1.490 m<sup>2</sup>.*

*Schädigungs- und Störungsverbot*

*Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.*

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

*Von der zukünftigen Bebauung sind eine Wiese und Obstbäume 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. Fortpflanzungs- und Ruhestätten 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.*

4.1.6 *Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung*

*Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG nicht erfüllt.*

4.1.7 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen*

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

*Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:*

- *Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich,*
- *Durchführung von Minimierungsmaßnahmen,*
- *Schaffung von Ersatzlebensräumen,*
- *Ausgleich der Eingriffswirkung,*
- *Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen*

***Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen / Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna***

*Diese Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FSC-Maßnahmen u.a.) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen zu vermeiden und um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.*

*FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Somit kann die Unterschutzstellung einzelner Bäume weiter entfernt stattfinden.*

*Diese Maßnahmen gelten insbesondere für Fledermäuse: aber auch für Vögel. Für jeden Höhlenbaum, welcher entfernt werden muss, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 3 zu erbringen (Pro Biotopbaum bzw. Lebensraumstruktur ist ein Fledermauskasten aufzuhängen, der betroffene Stammabschnitt umzusetzen und ein Baum aus der Nutzung zu nehmen). Weiterhin sind Vogelkästen aufzuhängen.*

*Insgesamt sind 3 Biotopbäume betroffen.  
Insgesamt sind 3 Astlöcher und 1 Stammriss vorhanden.*

*Laut Frau Beyer von der der Höheren Naturschutzbehörde bezieht sich die Anzahl der aus der Nutzung zu nehmenden Bäumen auf die Anzahl der zu beseitigenden Bäume. Die Baumabschnitte und Fledermauskästen beziehen sich laut ihrer Aussage jedoch auf die Anzahl der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten.*

*Das heißt, für die zu fallenden Biotopbäume, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:*

- 4 Fledermauskästen, sowie Vogelkästen aufzuhängen,
- 3 Biotopbäume umzusetzen,
- 3 Bäume aus der Nutzung zu nehmen.

*Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen.*

#### **Maßnahme I: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen**

*Es sind Bäume mit Höhlen, Astlöchern etc. umzusetzen.*

#### **Maßnahme II: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen**

*Um den Verlust von Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Fledermäusen zu kompensieren sind 4 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Maßnahme ist vor Durchführung mit dem Unterzeichnenden abzustimmen.*

*Hinweis:*

*Diese Maßnahme wird auf den Flur-Nummern 539 umgesetzt. Die Flächen sind im Besitz des Vorhabenträgers. Dies gilt auch für die Maßnahmen III und IV.*

#### **Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen**

*Für die Fledermaus-Rundkästen ist ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe der Fledermauskastengruppe aufzuhängen.*

#### **Maßnahme IV: Bäume aus der Nutzung nehmen**

*Der Vorhabensträger verfügt über eigenen Wald. Hier werden 3 Bäume aus der Nutzung genommen und als Biotopbäume markiert.*

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

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

*Die betroffene Fläche (Geschütztes Grünland) ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Müller, wurden hier Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.*

*Insbesondere für Tierarten, aber auch insgesamt für die Tier- und Pflanzenwelt werden im Bereich der Ausgleichsfläche mit Erhöhung der Strukturvielfalt neue Lebensräume geschaffen. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Habitatstrukturen erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert. Das Gebiet wird somit ökologische aufgewertet.*

#### **Maßnahme V: Schaffung von Lebensraumstrukturen als Ausgleich für das geschützte Grünland**

Die Ausgleichsflächen mit den Fl. Nrn. 2935 und 2928 befindet sich im in der Gemeinde Dammbach, Gemarkung Wintersbach. Die Flächen werden zurzeit als Ackerfläche genutzt. Die Ackerflächen werden in eine Magerwiese umgewandelt. Die Größe der Fl. Nrn. betragen ca. 559 m<sup>2</sup> und ca. 1.419 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsflächen für das kartierte geschützte Grünland werden auf den oben genannten Grundstücken geschaffen. Da auf der Fl. Nr. 2928 im Randbereich Gehölze vorhanden sind, kann nicht die komplette Fläche als Ausgleich vorgesehen werden, sondern nur ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Es sollte folgendermaßen vorgegangen werden. Durch den Anbau von Winterweizen und Hafer wird der Boden ausgehagert, um eine nährstoffreiche Fläche (durch Düngung der vorherigen Feldfrüchte) in eine Magerfläche anzulegen.

1. Winterweizen Einsaat zwischen September bis Dezember 2023
2. Winterweizen Ernte ab circa Juli 2024
3. Hafer Einsaat circa Anfang März 2025
4. Hafer Ernte ab circa Mitte Juli – Anfang August 2025
5. Blühwiese Einsaat ab circa September / Oktober 2025 „05 Mager- und Sandrasen“ Ursprungsgebiet 21 (UG 21), Hersteller Rieger-Hofmann GmbH

Nach der Einsaat ist die Wiese dauerhaft zu unterhalten:

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

Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 1.759 m<sup>2</sup>. Da jedoch nur 1.490 m<sup>2</sup> für das geschützte Grünland ausgeglichen werden müssen, kann der Vorhabensträger 269 m<sup>2</sup> in ein Ökokonto überführen.

#### **Umsetzung der Maßnahmen**

- Die CEF- / FSC-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen II bis IV sind umgehend durchzuführen.
- Die Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen werden umgesetzt, wenn die entsprechenden Bauabschnitte erschlossen werden.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nächstmöglicher Pflanztermin) umzusetzen.
- Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Nach Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mitgeteilt, dass die Grundstücke Fl. Nrn. 2935 und 2928 nicht als Ausgleichsfläche geeignet sind, da derzeit schon artenreiches Grünland vorhanden ist. Aus diesem Grund wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vom Flurstück Fl. Nr. 5190 in der Gemarkung Eschau eine Fläche 1.490 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Durchführungszeiten 2023 bis 2025 werden entsprechend des Verzugs auf 2026 bis 2028 angepasst.



#### **4.1.8 Maßnahmen zur Überwachung (Baubegleitendes Monitoring)**

Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen etc.) begleitet. Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen. Zum anderen wird dadurch der

*Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur Rechtssicherheit beiträgt.*

*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.*

#### 4.1.9 Fazit

*Es wurden Bestandsaufnahmen hinsichtlich der Zauneidechse und Lebensraumstrukturen durchgeführt. Die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden. Allerdings besteht ein Teil des Planungsgebietes als geschütztes Grünland nach § 30 BNatschG anzusehen.*

*Es wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz bzw. Förderung der Tierarten durchgeführt bzw. festgelegt. Ebenso Ausgleichsmaßnahmen für die Fläche des geschütztes Grünlandes. Die aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Tierarten bei.*

*Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Tierarten nicht erfüllt.*

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.2 Immissionsschutz

Das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH hat mit Datum vom 25.11.2014 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*):

##### **Bewertung, Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz**

*Mit den zu Grunde gelegten Geräuschkontingenten werden in den benachbarten Gebieten mit zu schützenden Nutzungen die jeweils maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen tagsüber und nachts eingehalten.*

*Der Nachweis der Einhaltung der in den Bebauungsplänen festzulegenden Geräuschkontingente ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Betriebe zu erbringen.*

*Der Betrieb der Firma Bachmann im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Gemeinde Bruchwiesen" führt an den maßgebenden Immissionsorten der benachbarten Wohnorte nicht zu unzulässigen Geräuschimmissionen. Die Schallimmissionen auf der benachbarten Gewerbefläche liegen unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm.*

*Für den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung empfohlen:*

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

*LEK, tags = 65 dB(A)*

*LEK, nachts = 50 dB(A)*

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.*

*Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die entstehende Gewerbegebietsfläche zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen.*

*Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist ggf. in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.*

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## **5. Textliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Alt:

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen haben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Ausnahmsweise und nur im GE 2 können nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Nicht zulässig nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans..

Neu:

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen haben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Nicht zulässig nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Erläuterung:

Mit der Regelung, dass Wohnungen in allen Gebieten ausnahmsweise zulässig sein sollen, wird die Möglichkeit geschaffen, dass bestehende Wohnhaus abzubauen und im rückwärtig gelegenen Gewerbegebiet 3 neu zu errichten, um die Gewerbeflächen zusammenzuziehen. In der Urfassung zum Bebauungsplan sind Wohnungen im GE 3 ausnahmsweise zulässig.

Der Nachweis, dass eine Wohnung erforderlich ist, ist unabhängig von der flexiblen Regelung im Bebauungsplan in der Baueingabe zu führen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Wandhöhen

Alt:

- GE 1 11,0 m über Oberkante Gehweg/Straße, entspricht 190,00 müNN,
- GE 2 8,30 m über talseitigem Gelände, entspricht 193,70 müNN bzw. mit 3,50 m über talseitigem Gelände, entspricht 188,90 müNN.
- GE 3 8,0 m, sowie maximal 2 Vollgeschosse,

Bei der Errichtung von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen diese Anlagen die Wandhöhe maximal bis 1,50 m überschreiten. Gilt nur für GE 1

Neu:

- GE 1 12,0 m über Oberkante Gehweg/Straße, entspricht 191,00 m NHN,
- GE 2 8,30 m über talseitigem Gelände, entspricht 193,70 m NHN bzw. 3,50 m über talseitigem Gelände, entspricht 188,90 m NHN,
- GE 3 8,30 m über talseitigem Gelände, entspricht 194,00 m NHN.

Bei der Errichtung von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen diese Anlagen die Wandhöhe maximal um 1,50 m überschreiten. Gilt nur für GE 1.

Erläuterung:

Mit dem geringfügigen Anheben der Wandhöhe im GE 1 um 1,0 m soll der Gestaltungsspielraum vergrößert werden.

Für das GE 3 wird die gleiche Obergrenze festgesetzt wie für das GE 2. Die um 0,30 angehobenen Obergrenze für das GE 2 resultiert aus der Bauausführung.

Auf die Übernahme einer Vollgeschossezahl wird verzichtet, da durch die Wandhöhen die Höhenentwicklung ausreichend geregelt ist.

### 5.2.2 Grundflächenzahl

Alt:

- GE 1 0,80,
- GE 2 0,40,
- GE 3 0,80.

Neu:

Die Festsetzungen werden beibehalten.

### 5.2.3 Geschossflächenzahl

Alt:

- GE 1 1,20,
- GE 2 0,80,
- GE 3 1,20.

Neu:

Die Festsetzungen werden beibehalten.

## 5.3 Bauweise

Alt:

- GE 1 abweichende Bauweise,

GE 2                    offene Bauweise,  
GE 3                    offene Bauweise.

Neu:  
Die Festsetzungen werden beibehalten.

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

Alt:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind nur heimische Laubbäume und standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf 40,0 Meter Länge ist eine Hecke nach folgendem Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
- Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht, sowie der Unterwuchs auf einer dem Kronendurchmesser entsprechenden Fläche. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.  
Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- Die im Plan dargestellten Bäume, sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich, die Standorte sind es nicht. Verschiebungen in der Achse bis zu 3 Metern sind zulässig.
- Es sind Laubbäume nach der Gehölzliste und mit folgenden Mindestpflanzenqualitäten zu pflanzen:
- Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Versickerungsmulden zu leiten

Neu:  
Die Festsetzungen werden beibehalten und auf das Erweiterungsgebiet ausgedehnt.

#### 5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Alt:

1. Auf den Parzellen Fl. Nrn. 246/4 und 250/20 wird ein Leitungsrecht für Anschlusskanäle, die das hangabwärts fließende Oberflächenwasser über Drainageleitungen auffangen und in den verrohrten Entwässerungsgraben leiten, zugunsten der Parzelle Fl. Nr. 250/14 festgesetzt.
2. Auf den Parzellen Fl. Nr. 260/1 und 260/3 werden Schmutzwasserkanalrechte zugunsten des Zweckverbandes AMME festgesetzt.
3. Auf der Parzelle Fl. Nr. 260/1 werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anwohner und Anlieger der Parzelle Fl. Nr. 242 festgesetzt. Die

Mindestbreite wird mit 6,0 m festgesetzt, die Lage zwischen der Straße „Am Dillhof“ und geplanter Zufahrt ist variabel.

4. Auf der Parzelle Fl. Nr. 260/1 werden Leitungsrechte für hangabwärts-fließendes Niederschlagswasser und Anschlusskanäle, die das hangabwärts fließende Oberflächenwasser über Drainageleitungen auffangen und in den verrohrten Entwässerungsgraben leiten, zugunsten der Parzellen Fl. Nrn. 250/11 und 242 festgesetzt.

Neu:

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden entsprechend der neuen Erschließung konkretisiert.

Die Leitungsrechte L1 und 3 werden beibehalten. Für das Leitungsrecht L 1 wird lediglich die Lage im Plan genauer gefasst.

Das Leitungsrecht 2 dient dem Auffangen des Oberflächenwassers von den höher gelegenen Flächen sowie dem Dachflächenwasser und dem Ableiten in den verrohrten Entwässerungsgraben. Da inzwischen konkretere Überlegungen zur Ableitung des Wassers bestehen, können die Leitungsrechte im Plan genauer markiert werden.

Um die Hinterliegergrundstücke GE 2 und 3 (Fl. Nrn. 242 und 250/11) zu erschließen, wird ein Geh- und Fahrrecht zulasten der Parzelle 260/1 festgelegt.

#### 5.6 Dachgestaltung

Alt:

GE 1	bis 30°,
GE 2	bis 45°,
GE 3	bis 30°.

Im GE 2 und 3 nur Flach-, Sattel- oder Walmdächer.

Neu:

Um zu verhindern, dass im GE 3 am Ortsrand keine überhohen Dächer entwickelt werden können, wird die Dachneigung auf 10° begrenzt.

Ansonsten werden die Festsetzungen beibehalten.

#### 5.7 Abstandsflächen

Alt:

Abstandsregeln nach BayBO

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

#### 5.8 Einfriedungen

Alt:

Material: Maschendraht oder Stahlgitterzäune

Höhe: zur Straße „Am Dillhof“ und zur Aulenbacher Straße 1,20 m und zur seitlichen Grundstücksgrenze 2,0 m.

Neu:

Die Material- und Höhenregelungen werden beibehalten.

#### 5.9 Sonstiges

- Folgende Festsetzungen entfallen im Änderungsbereich:
- Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup>,
- Fassadengestaltung,
- Dachfarbe,
- Einheitliche Gestaltung der Einfriedung zur Straße
- Maximaler äquivalenter Dauerschallpegel 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Wurde zwischenzeitlich durch das Lärmgutachten Wölfel ersetzt).

### 6. **Verkehrliche Erschließung**

#### 6.1 Erschließung des Plangebietes

Das bestehende Betriebsgelände (Fl. Nrn. 260/1 und 260/3) ist über die Straße „Am Dillhof“ erschlossen.

Das ursprüngliche Vorhaben, das Wohnhaus über die Straße „Am Gründchen“ zu erschließen, wird aufgegeben. Stattdessen erfolgt die Erschließung über das Betriebsgelände (Fl. Nr. 260/1). Dies gilt auch für das Grundstück Fl. Nr. 250/11. Die Erschließung wird über entsprechende Geh- und Fahrrechte, die im Grundbuch eingetragen werden, gesichert.

Die verkehrliche Erschließung ist damit sichergestellt.

### 7. **Ver- und Entsorgung**

#### 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan und der fortgeschriebenen Berechnung des Gesamtspeichervolumens (GSV) als potentielle Erweiterungsfläche berücksichtigt.

##### 7.1.1 Schmutzwasser

Durch die Einbeziehung der Parzelle Fl. Nr. 250/11 in das Betriebsgelände der Fa. Holzverpackungen Bachmann KG wird sich die Schmutzwassermenge nicht erhöhen, da auch das genannte Grundstück im Generalentwässerungsplan berücksichtigt ist.

Die Zuleitung zum Hauptsammler in der Straße „Am Dillhof“ erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Hausanschluss auf dem Anwesen Fl. Nr. 260/1.

Der Revisionsschacht auf der Parzelle Fl. Nr. 242 bildet die Übergabestation zwischen dem bestehenden (Parzelle Fl. Nr. 260/1) und dem neu geplanten Hausanschluss (Parzelle Fl. Nr. 242). Er stellt im rechtlichen Sinne einen „überlangen Hausanschluss“ dar.

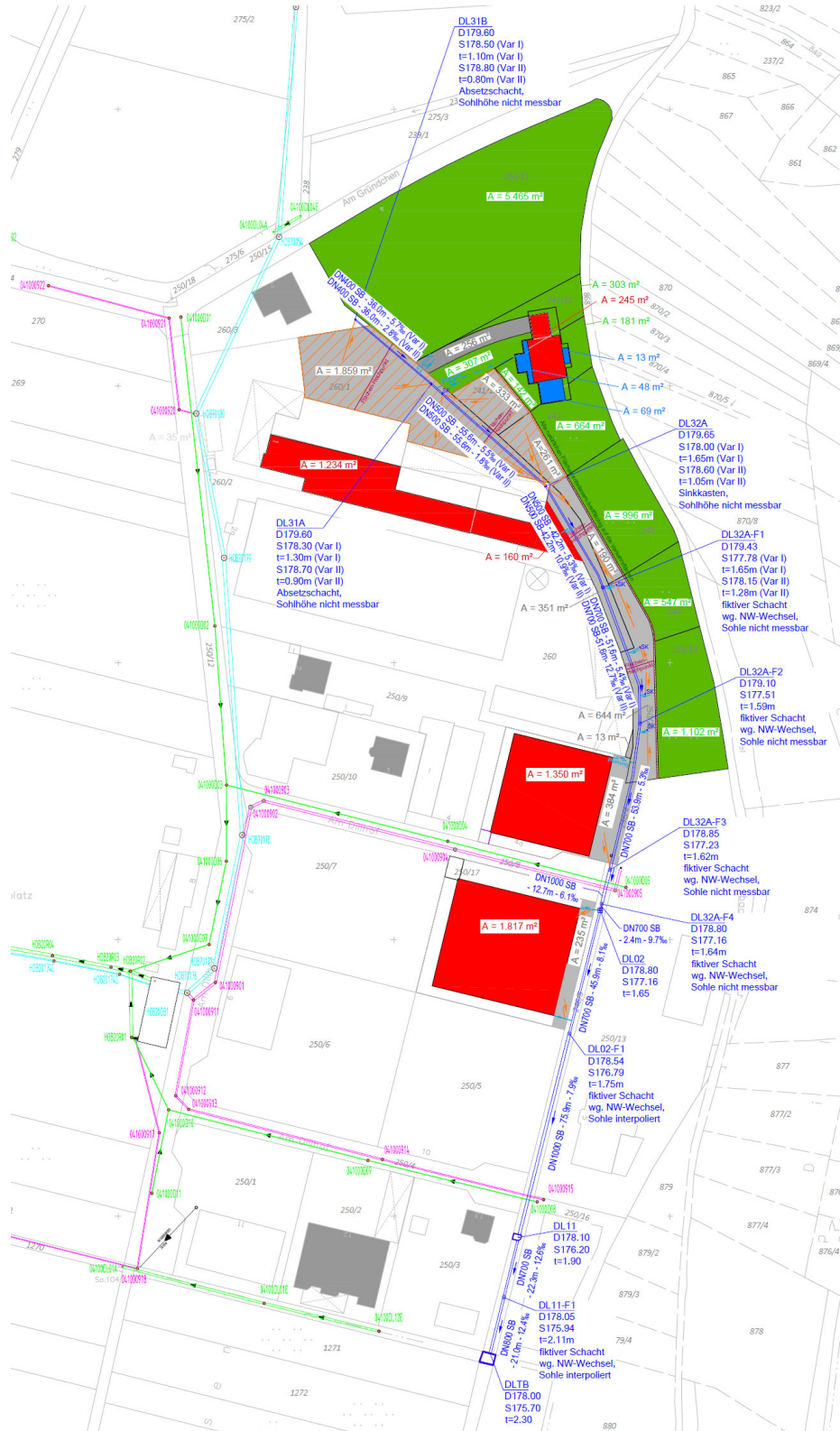
##### 7.1.2 Niederschlagswasser

Auszug aus der Änderung des Bebauungsplan „Gemeinde Bruchwiesen“ vom 20.03.2017 (kursiv):

*Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehenen Erweiterungsflächen. Die Bestandssituation (entspricht im Wesentlichen der Fläche des GE 1 bis zum verrohrten Entwässerungsgraben) bleibt in seinem Bestand unverändert.*

## 7. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück lässt sich nicht realisieren, da die gesamte Hofffläche versiegelt ist und eine Versickerung auf den begrünten Hangflächen bei Starkregenfällen nicht möglich ist. Insofern wird das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser in den verrohrten Entwässerungsgraben (DN 500) eingeleitet und an den verrohrten Graben (DN 700 bzw. 1.000) des Marktes Eschau (Fl. Nr. 246/5) angeschlossen und von dort in den offenen Graben (Fl. Nr. 1284, Gemarkung Sommerau) eingeleitet.



Hydraulische Berechnung des Kanalbestandes durch das Ingenieurbüro ISB mit Datum vom 13.05.2016

*Da die Einleitung des Niederschlagswassers einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, wurde bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg ein entsprechender Einleitantrag gestellt. Diesem Antrag hat die untere Wasserrechtsbehörde mit Bescheid vom 27.05.2016 die Zustimmung erteilt.*

Die grundlegende Systematik der Niederschlagswasserableitung wird auch unter Einbeziehung der Parzelle Fl. Nr. 250/11 beibehalten. Da aber die Fl. Nr. 250/11 Teil des Betriebsgeländes der Fa. Holzverpackungen Bachmann KG geworden ist und weitere Teilflächen des Betriebsgeländes überbaut werden sollen, wird das Ableitungsnetz an die zukünftige Konzeption angepasst. Danach wird das anfallende Dach- und Oberflächenwasser vom höher liegenden Gelände im Bereich der geplanten Zufahrt zwischen GE 1 und GE 2 / 3 gesammelt und von dort in den bestehenden verrohrten Entwässerungsgraben geleitet.

Für alle anderen Flächen ändert sich das Ableitungssystem nicht. Da sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers nicht verändert, ist die Beantragung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis entbehrlich.

## 7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

### 7.2.1 Trinkwasserversorgung

Durch die geplanten Gewerbehallen wird sich der Trinkwasserverbrauch kaum messbar erhöhen. Der zusätzliche Bedarf ist so gering, dass keine messbaren Auswirkungen auf die Wasserversorgung zu erwarten sind.

Die Zuleitung von der Parzelle Fl. Nr. 242 zur Trinkwasserleitung in der Straße „Am Dillhof“ erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Hausanschluss auf dem Anwesen Fl. Nr. 260/1. Über die Zuleitung soll auch der Anschluss an die Parzelle Fl. Nr. 250/11 erfolgen.

### 7.2.2 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung fordert die Kreisbrandinspektion gemäß Schreiben vom 05.11.2014 144 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h bis 104 m<sup>3</sup>/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

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 Feuerwehreute (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.

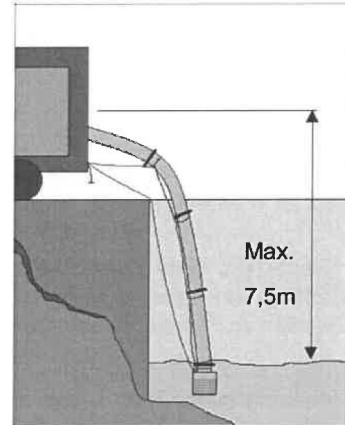


Abbildung 4:  
Max. Saughöhe zwischen

Quelle: Bevölkerungsschutz  
und Krisenmanagement  
Landkreis Ravensberg

### Anforderungen

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

### Hinweis 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.

Werden, z.B. in der Begründung, verbindliche Mengenangaben zum Hydrantendurchfluss gemacht, ist folgende(r) Ergänzung (Hinweis) erforderlich:

Die Messergebnisse der Durchflussleistungen von Hydranten sind Momentaufnahmen und können sich - aufgrund Bauflächenerweiterungen, Leitungsaustausch, Druckschwankungen und Inkrustierungen - zukünftig verändern.

## 8. Anlagen

### 8.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

Michael Maier vom Büro MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97893 Kreuzwertheim vom 28.01.2023

### 8.2 Festlegung zulässiger Geräuschkontingente für Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Am Dillhof“

Wölfel Beratende Ingenieure, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg vom 25.11.2014

Aschaffenburg, den 23.03.2026

Eschau, den \_\_.\_\_.2026

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

Auftraggeber  
**Der 1. Bürgermeister des**  
**Marktes Eschau**