

Markt Eschau



**Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans**

„Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 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 und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 3.2 Immissionsschutz

4. Verkehr

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
- 5.2 Wasserversorgung

6. Zeichnerische Darstellungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung

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.

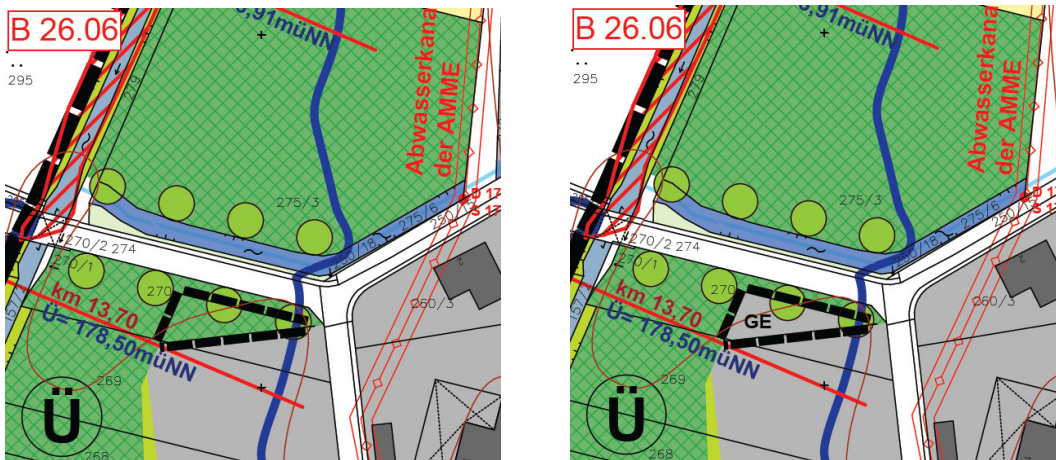
Von Seiten des Landratsamtes Miltenberg und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wurde in einer Vorabstimmung am 04.02.2020 signalisiert, dass gegen einen solchen Bauleitplan keine Bedenken bestehen, sofern parallel zum Bebauungsplan ein weiterer die Bedingungen und Auflagen berücksichtigender Antrag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

Dieser Antrag wurde im Mai 2020 vom Markt Eschau eingereicht. Mit Datum vom 10.07.2020 hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg unter Aufführung verschiedener Auflagen und Bedingungen seine fachliche Zustimmung erteilt.

Damit liegen auch die Grundvoraussetzungen vor, um den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

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 aus dem Flächennutzungsplan. Um das Planvorhaben zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan parallel mit dem Bebauungsplanverfahren 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.

Es ist geplant den Betriebshof für die Erweiterungsfläche auf das gleiche Niveau anzuheben, wie den Bestand.

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:

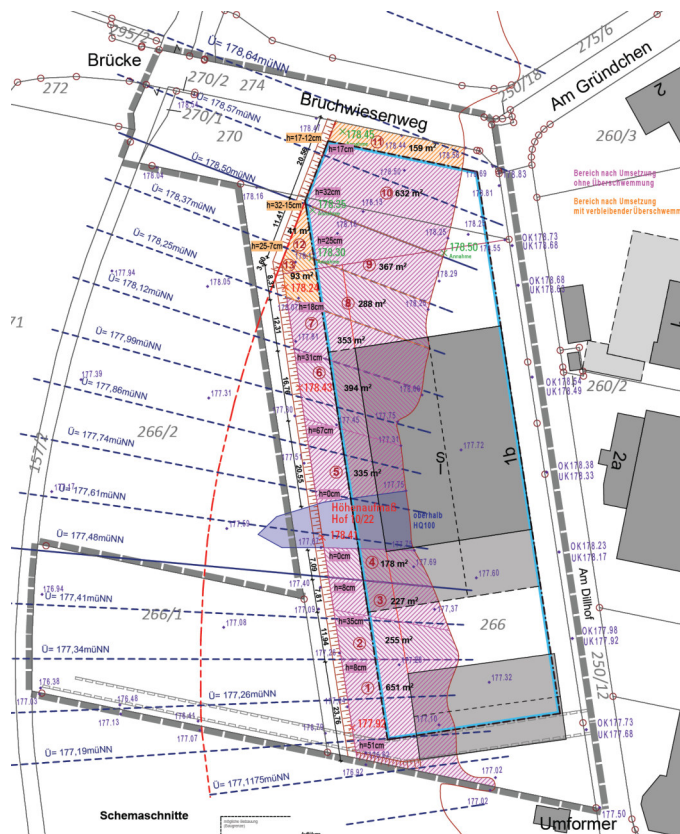
1. Materiallagerungen sind im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu unterlassen. Wenn diese während der Bauzeit unumgänglich sind, haben sie so zu erfolgen, dass weder der Hochwasserabfluss behindert noch eine Abschwemmung oder Gewässerverunreinigung im Hochwasserfall zu besorgen ist. 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 Landratsamtes 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/HochwasserJ2018-1_2_Hochwasserschutzfi_bel_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.

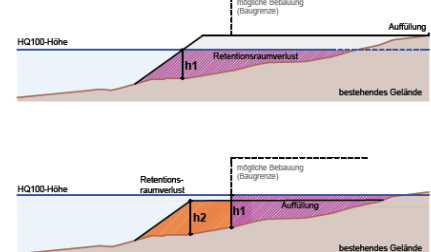
2.2.4 Im Zusammenhang mit der Herstellung des Ersatzretentionsraums ist aufgefallen, dass das hergestellte Retentionsraumvolumen im Bereich der Parzellen Fl. Nrn. 5197 und 5295 den notwendigen Bedarf wesentlich überschreitet und auf die Umsetzung der nördlich des Plangebiets liegenden Flächen als Ersatzretentionsraum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



Schemaschnitte



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

Legende

- $\underline{0} = 177,61\text{müNN}$ Höhe HQ 100
- $\times 178,24$ geplantes bzw. hergestelltes Gelände
- $\bullet 178,16$ bestehendes Gelände
- $h=32\text{cm}$ Höhendifferenz zum HQ100
- $h=32-15\text{cm}$ Höhendifferenz Aufschüttung

Neuermittlung Retentionsraumverlust, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.1.1 Umweltbericht

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.

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

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.

3.1.2 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 (nächstmöglicher 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

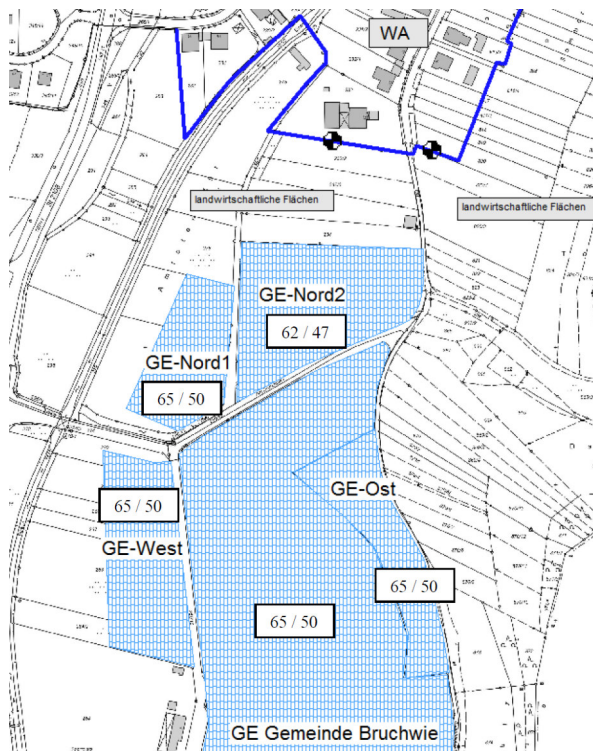
Die für die Erweiterungsflächen ermittelten Geräuschkontingente sind in geeigneter Form im Bebauungsplan festzulegen. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Werte durch die konkret geplanten Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller zu erbringen.

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. **Verkehr**

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

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

5. **Ver- und Entsorgung**

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

5.1.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in den Hauptsammler in der Straße „Am Dillhof“. Die anfallende Menge ist gering.

Die Anforderung an die Schmutzwasserableitung wird in der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ geregelt.

5.1.2 Niederschlagswasser

Alles anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert bzw. in die Elsave eingeleitet.

Die Anforderung an die Niederschlagswasserableitung wird in der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ geregelt.

5.2 Wasserversorgung

Die Anforderung an die Trink- und Löschwasserversorgung wird in der Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ geregelt.

6. **Zeichnerische Darstellungen**

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche gekennzeichnet. Um die Betriebserweiterung zu ermöglichen, ist es erforderlich die Nutzungsart zu ändern. Aus diesem Grund wird die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt.

7. **Anlagen**

7.1 Umweltbericht und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Maier Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 18.03.2024

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

Wölfel Beratende Ingenieure, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg vom 20.09.2012

Aschaffenburg, den 28.07.2025

Eschau, den __.__.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau**