

Markt Eschau



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

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 18. Januar 2021



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 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 Elsave.

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.

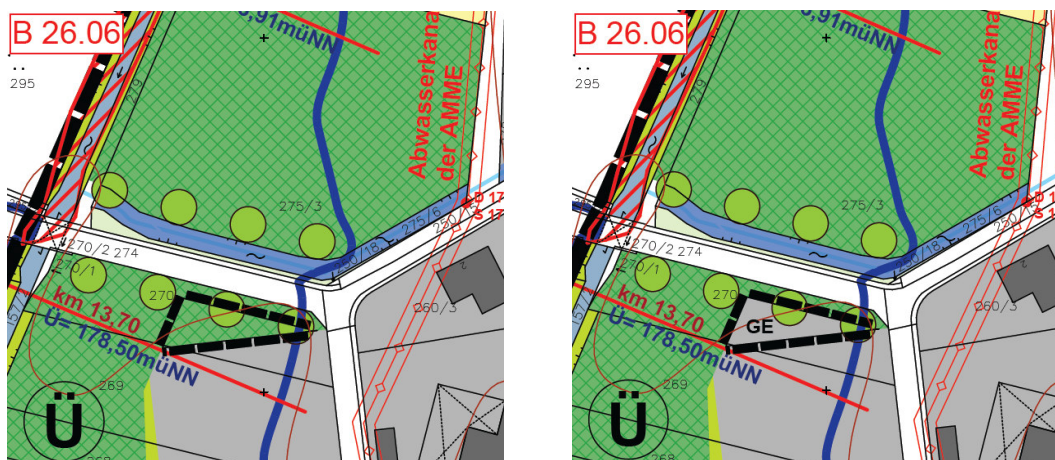
Dieser Bebauungsplan soll nun geringfügig in nördliche Richtung bis zum Bruchwiesenweg erweitert werden, um die Betriebsfläche ausdehnen zu können.

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.

2. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange

2.1 Flächennutzungsplan, verbindlich seit dem 14.05.2014



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bestand und Planung, unmaßstäblich

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.

Es ist geplant den Betriebshof für die Erweiterungsfläche auf das gleiche Niveau anzuheben, wie den Bestand. Darüber hinaus soll der Betriebshof in die Tiefe erweitert werden.

Für die beiden Maßnahmen wurden unabhängig voneinander wasserrechtliche Genehmigungen beantragt, die zwischenzeitlich genehmigt wurden und die im Folgenden näher erläutert werden.

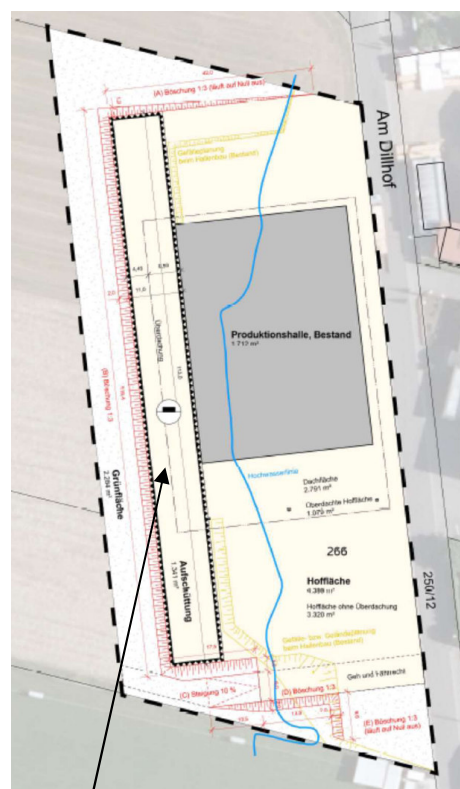
2.2.2 Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung, Michael Maier, Landschaftsarchitekt vom 25.07.2019

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ wurde am 16.09.2015 rechtsverbindlich.

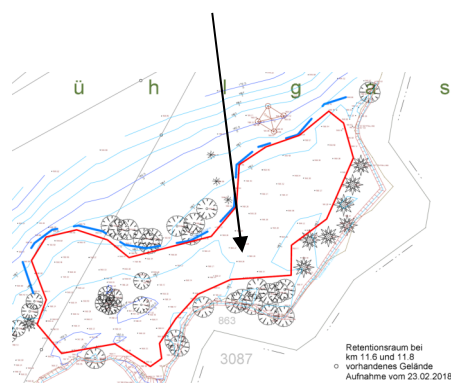
Mit Datum vom 25.07.2019 wurde vom Landschaftsarchitekt Michael Maier ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für die Schaffung von Retentionsraum erarbeitet, um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen zu können.

Bei der Befreiung ging es darum, die Flächen zwischen hinterer Baugrenze und Grundstücksgrenze auf einer Fläche von 1.342 m² auf das Niveau des Betriebshofes anzuheben. Da die Betriebsflächen bisher niveaugleich mit dem Gelände ausgebildet werden mussten, bedeutete das Anheben des Geländes ein Verlust an Retentionsraum, der auszugleichen ist.

Der erforderliche Ersatzretentionsraum mit einem Volumen von 1.275 m³ wurde auf den Parzellen Fl. Nrn. 5197 und 5295 erbracht. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserrechtsbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg).



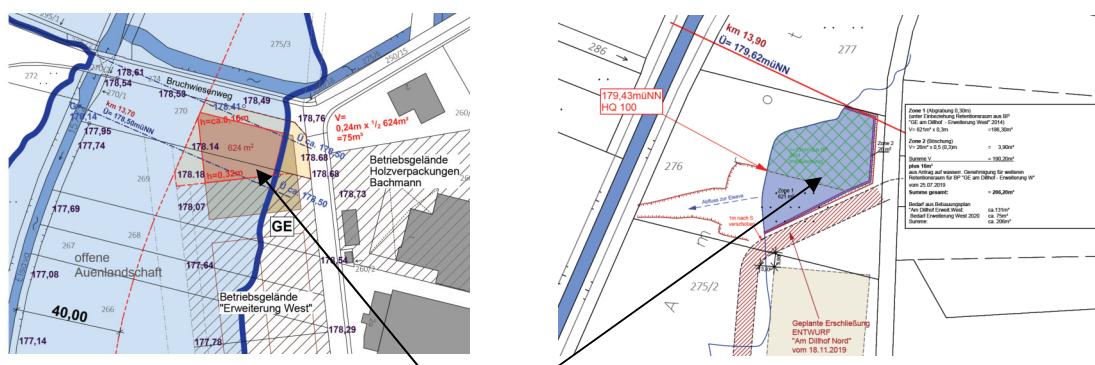
Verlust und Ersatz an Retentionsraum



Die Bedingungen und Auflagen werden in den Bebauungsplan integriert.

2.2.3 Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung, Planer FM vom 07.05.2020

Der Markt Eschau hat im Mai 2020 den Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg eingereicht.



Verlust und Ersatz an Retentionsraum

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/J2018-1_2_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.

Die Bedingungen und Auflagen werden in den Bebauungsplan integriert.

3. Gutachten

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

Die Maier Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH hat mit Datum vom __.__.2020 einen Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammenfassend Folgendes hervor (Originaltext kursiv):

Wird später ergänzt

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	L_{EK} 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

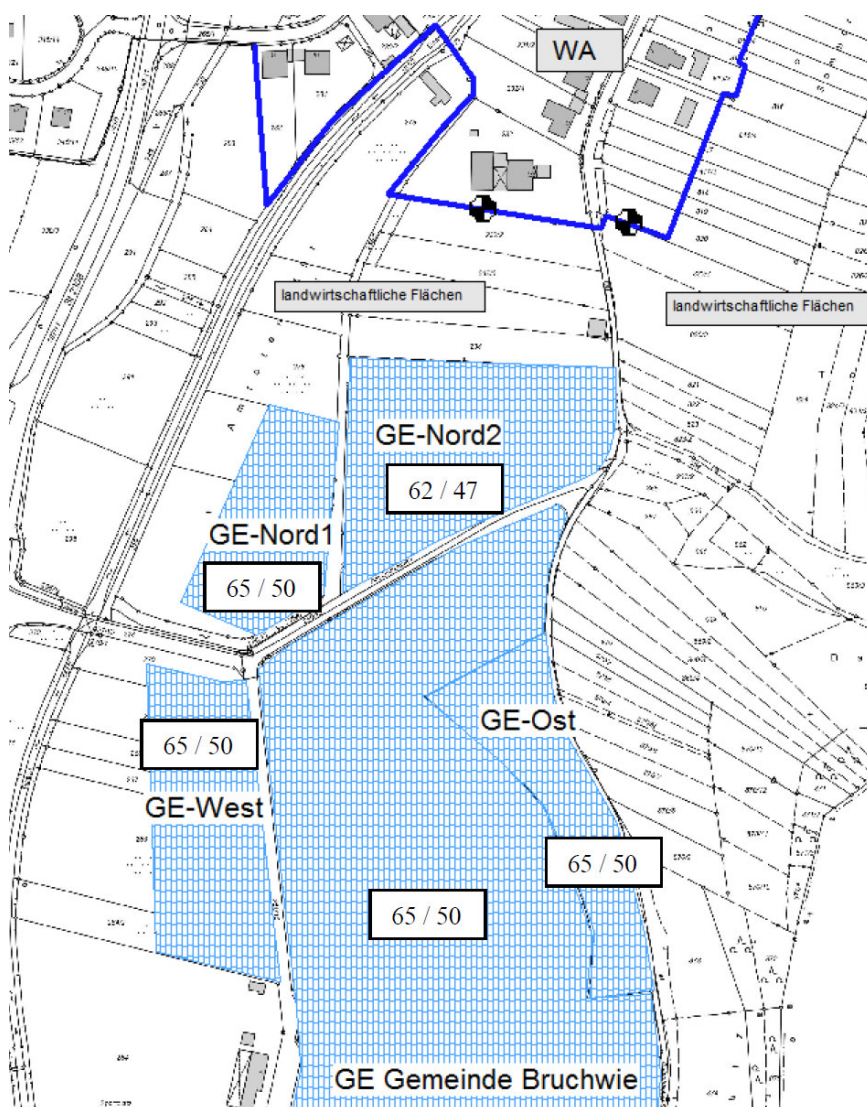
Die für die Erweiterungsflächen ermittelten Geräuschkontingente sind in geeigneter Form im Bebauungsplan festzulegen. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Werte durch die konkret geplanten Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller zu erbringen.

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 den Bescheiden auf wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung ist der durch die Planung in Anspruch zu nehmende Retentionsraum mengen- und wertgleich auszugleichen. Durch die Maßnahme wird Retentionsraumvolumen von 1.481 m³ in Anspruch genommen. Dieser wird auf Grundstücken unter- bzw. oberhalb des Plangebietes erbracht. 206 m³ auf den Parzellen Fl. Nrn. 276 und 276/1 und 1.275 m³ auf den Parzellen Fl. Nrn. 5197 und 5295. Zwischenzeitlich realisiert wurde ein Ersatzretentionsraumvolumen von 1.422 m³. Es verbleibt somit nur noch ein Rest von 59 m³.

Um ein Abfließen des Wassers sicherstellen zu können, wird das Gelände zwischen Ersatzretentionsraum und Elsava mit Gefälle zum Bach modelliert.

Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bleibt erhalten.

Solange der Ersatzretentionsraum nicht vollständig hergestellt wird, ist eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet unzulässig. Die Herstellung des Ersatzretentionsraums ist somit Voraussetzung für eine Bebauung, damit der Hochwasserschutz zu jedem Zeitpunkt gegeben ist.

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 1. Änderung des Bebauungsplans.

Auf allen anderen Flächen sind Auffüllungen unzulässig.

4.3 Grün- und Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche hinter dem Baugrundstück bleibt in ihrem Höhenniveau erhalten. Lediglich dort, wo das gesammelte Niederschlagswasser versickert werden soll, wird das Gelände geringfügig abgetragen (das Grundwasser wird durch diese Abtragung nicht berührt). Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden, um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen. Des Weiteren sind dort Materiallagerungen, Stell- und Betriebsflächen unzulässig.

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

4.4 Sonstiges

Da der Gesamtplan zuzüglich der Erweiterung mit allen seinen Festsetzungen übernommen wird, ersetzt somit die Änderung und Erweiterung 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

Das Plangebiet ist bisher weder im Generalentwässerungsplan vom Oktober 2002 mengenmäßig berücksichtigt noch in der Berechnung des Gesamtspeichervolumens vom November 1996 enthalten.

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. 959 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 Einleitung ist entsprechend den vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg - amtlicher Sachverständiger - mit Prüfvermerk vom 26.11.2014 versehenen Antragsunterlagen vorzunehmen; die Roteintragungen sind zu beachten.
2. Bei der Errichtung der Anlagen sind die einschlägigen Rechtsvorschriften, die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
3. 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.
4. In das Versickerungsbecken darf ausschließlich im Bereich der Dachflächen des Betriebsgeländes anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.
5. Auf sonstigen Flächen anfallendes Niederschlagswasser sowie häusliche Abwässer dürfen nicht in das Versickerungsbecken gelangen. Diese Abwässer sind vollständig der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
6. 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.
7. 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.
8. Der Einlaufbereich in das Versickerungsbecken ist entsprechend den zu erwartenden Schleppspannungen und gegen Ausspülung zu sichern.
9. Das Anlegen einer Mulde zwischen dem Versickerungsbecken und der Elsave als Notentlastung ist nicht zulässig.
10. Auf der gesamten Sickerfläche ist eine Mindeststärke des bewachsenen Oberbodens von 10 cm dauerhaft sicherzustellen.
11. 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.
12. Die Sohle des Versickerungsbeckens ist max. 60 cm unter der Geländeoberkante anzuordnen; eine Überdeckung des Grundwassers von 40 - 50 cm ist einzuhalten.

13. Die Sickerfläche ist dauerhaft zu begrünen.
14. 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.
15. Die Entwässerungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Bauabnahme nach Art. 61 des Bayerischen 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.
16. 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.

Sämtliche Auflagen und Bedingungen wurden in die zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ übernommen.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände westlich der Lagerhalle auf einer Fläche von 1.341 m² angehoben. Die Ableitung des auf dieser Fläche anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls in die angelegte Mulde im M3.

Auch das auf der Erweiterungsfläche anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Die Prüfung, ob die Menge auch in die Mulde eingeleitet werden kann oder ob eine andere Lösung umzusetzen ist, erfolgt mit dem nächsten Verfahrensschritt.

Es soll sämtliches Niederschlagswasser dem Grundwasser direkt wieder zugeführt werden.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Durch die geplante Gewerbehalle mit Bürogebäude wird sich der Trinkwasserverbrauch geringfügig erhöhen. Dieser zusätzliche Bedarf ist aber so gering, dass keine messbaren Auswirkungen auf die Wasserversorgung zu erwarten sind.

7.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde vom Kreisbrandrat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ auf einen Bedarf von 2.400 Liter/Minute für einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt. Objektbezogen können eventuell höhere Leistungen erforderlich sein.

An der Grenze des Baugebietes ist, sofern noch nicht vorhanden, mindestens ein Überflurhydrant, sowie am südlichen Ende ein Unterflurhydrant vorzusehen.

Zur Situation

Nach Auskunft von Herrn Hirsch (Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Hobbach) kann die Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebiets wie folgt sichergestellt werden:

Der Erstangriff erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung. Diese liegt auf der Ostseite der Straße „Am Dillhof“. Unterflurhydranten (UFH) befinden sich im Bereich der Zufahrt zum Sägewerk Bachmann – Am Dillhof 1 (UFH1), vor dem Gewerbebetrieb Hermann (Am Dillhof 2a) auf dem Gehsteig (UFH2) und im Einmündungsbereich der Stichstraße (UFH3).

Aus diesen Hydranten kann einzeln bzw. insgesamt eine Löschwassermenge von 1.250 Litern/Minute entnommen werden.

Die darüber hinaus notwendige Löschwassermenge wird der Elsava entnommen. Entnahmepunkt ist die Brücke der Gemeindeverbindungsstraße über die Elsava.

Nach den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg liegt die Niedrigwasserführung in der Elsava um die 150 l/s. Der Löschwasserbedarf von ca. 1.200 l/min entspricht 20 l/s. Somit ist davon auszugehen, dass ausreichend Wasser zur Verfügung steht. Sollten für die Entnahme Vorkehrungen/Einbauten im Bereich des Gewässers nötig werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

7. Anlagen

- 7.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
Maier Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn-Oberndorf vom __.__.2021
- 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 18.01.2021

Eschau, den __.__.2021

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau