

**Markt Eschau**



**Änderung des Flächennutzungsplans  
im Bereich der Erweiterung des**

**„Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“**

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 18. Januar 2021



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. Übergeordnete Bauleitpläne und sonstige rechtliche Belange**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Lage im Überschwemmungsgebiet“

### **3. Gutachten**

- 3.1 Umweltbericht
- 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.

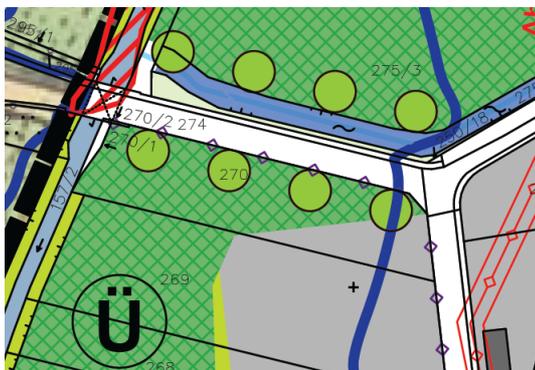
Von Seiten des Landratsamtes Miltenberg und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wurde in einer Vorabstimmung am 04.02.2020 signalisiert, dass gegen einen solchen Bauleitplan keine Bedenken bestehen, sofern parallel zum Bebauungsplan ein weiterer die Bedingungen und Auflagen berücksichtigender Antrag 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, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan stellt die 283 m<sup>2</sup> 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

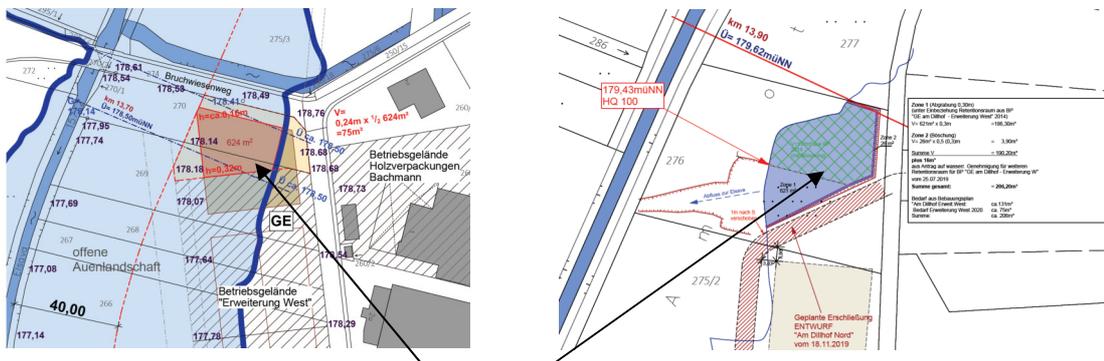
1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss 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 Bemessungshoch-

wasser, 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.

Für diese Maßnahme wurde eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt, die zwischenzeitlich genehmigt wurden und die im Folgenden näher erläutert wird.

- 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 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\\_Hochwasserschutzfibel\\_8\\_Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/HochwasserJ2018-1_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

Die Maier Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH hat mit Datum vom \_\_.\_\_.2021 einen Umweltbericht 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:*

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (ca.) in m<sup>2</sup></b>	<b>LEK tags / nachts in dB(A)</b>
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

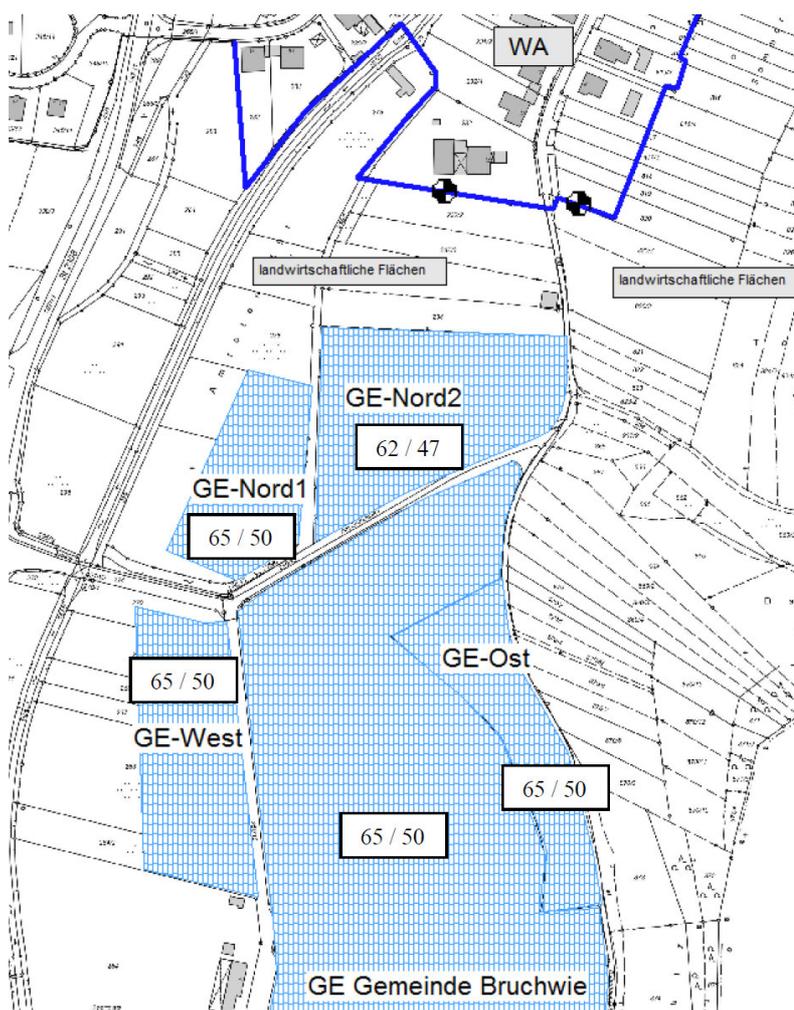
Die für die Erweiterungsflächen ermittelten Geräuschkontingente sind in geeigneter Form im Bebauungsplan festzulegen. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Werte durch die konkret geplanten Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller zu erbringen.

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 Gewerbegebietes „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:

<b>Fläche</b>	<b><math>L_{EK}</math> tags in dB(A)</b>	<b><math>L_{EK}</math> nachts in dB(A)</b>
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:

<b>Immissionsort</b>	<b>GE gesamt</b>	<b>OW</b>
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 Bauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ geregelt.

###### **5.1.2 Niederschlagswasser**

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

Die Anforderung an die Niederschlagswasserableitung wird in der Änderung und Erweiterung des Bauungs- 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 Bauungs- 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  
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**