

# **Markt Eschau**

**Bebauungsplan  
„Kindertageseinrichtung Eschau“**

**Abwägung der Stellungnahmen**

**im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

**der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**sowie**

**der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

**Planer FM**  
Mühlstraße 43  
Tel: 06021/411198

**Fache Matthiesen GbR**  
63741 Aschaffenburg

## **A. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Schreiben vom 17.05.2021 um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Denkmalschutz,
07. Landratsamt Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz,
08. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange,
09. Landratsamt Miltenberg – Kinder, Jugend und Familie,
10. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
12. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken,
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
15. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
16. Bayerischer Bauernverband,
17. Bayernwerk Netz GmbH,
18. Deutsche Telekom Technik GmbH,
19. Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME),
20. Markt Elsenfeld,
21. Markt Mönchberg.

## **01. Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

### **Stellungnahme vom 11.06.2021**

#### Erstellung des Bebauungsplans auf einer einheitlichen Grundlage

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält den Planteil, die planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sind zusammen mit der Begründung als Heftung vorgelegt worden. Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

#### Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ferner ist es Aufgabe der Bauleitpläne, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dies setzt voraus, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Es müssen also hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit.

In der Begründung wird zwar angerissen, dass der Bedarf für den Bau einer neuen Kindertagesstätte bestehe. Des Weiteren wird in einem kurzen Absatz angegeben, dass für die Wahl des bestmöglichen Standorts eine Machbarkeitsstudie angefertigt wurde. Nach Bewertung der verschiedenen Standorte habe sich der Marktgemeinderat für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Eschau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule und zu den Sportanlagen entschieden.

Die Begründung ist daher zu ergänzen, z. B. sind die Vor- und Nachteile der verschiedenen möglichen Standorte darzustellen.

#### Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. In der Begründung wird ausgeführt, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da innerhalb von Wohnbauflächen auch „Kindertageseinrichtungen“ zulässig seien. Grundsätzlich sind gemäß der BauNVO in den Wohnbauflächen „Reines Wohngebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Besonderes Wohngebiet“ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Bebauungsplanentwurf weist für das Plangebiet „Gemeinbedarfsflächen – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertageseinrichtung“ aus. „Gemeinbedarfsflächen“ sind aber auch im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB entsprechend darzustellen.

Die Auffassung, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird vom Landratsamt Miltenberg daher nicht geteilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird als erforderlich angesehen. Das Verfahren für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Marktes Eschau soll lt. Angaben in der Begründung im nächsten Jahr angestoßen werden. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Be-

bauungsplan grundsätzlich vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan entsprechend bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wird. Allerdings bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Den Planunterlagen ist noch ein Planentwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans beigelegt. Da die Bebauungsplan-Aufstellung nicht im beschleunigten Verfahren erfolgt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht möglich. Es wird daher kein „Berichtigungsplan“ benötigt.

#### *Festsetzungen in der „Gemeinbedarfsfläche“*

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde u.a. kein Baufenster dargestellt.

Wie der Begründung zu entnehmen ist, stellt der bislang vorliegende Gestaltungsplan lediglich einen Testentwurf dar. Die genaue Objektplanung liegt aktuell noch nicht vor. Wir vermuten, dass im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens die Gestaltung des Kindergartens konkretisiert wird. Wir empfehlen, dann die Festsetzungen anzupassen.

#### Stellungnahme Gesundheitsamt

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes (sh. Ausführungen unter H) beinhaltet hauptsächlich Belange, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Wir geben diese dennoch zur Kenntnis und bitten im jeweiligen Verfahrensschritt um Beachtung.

### **Beschlussempfehlung**

**Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### Erstellung des Bebauungsplans auf einer einheitlichen Grundlage

Zum nächsten Verfahrensschritt werden der Planteil, die textlichen Festsetzungen und die Verfahrensvermerke auf einer Grundlage zusammengeführt.

#### Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der Festlegung auf den gewählten Kita-Standort ging eine Machbarkeitsstudie voraus. Die relevanten Auszüge aus der Machbarkeitsstudie werden dem Bebauungsplan im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

#### Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf

Auf die Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde zwischenzeitlich beauftragt. Da davon ausgegangen werden kann, dass der Flächennutzungsplan zum nächsten Verfahrensschritt noch nicht die entsprechende Planreife haben wird, wird der Bebauungsplan „Kindertageseinrichtung“ zur Genehmigung eingereicht.

### Festsetzungen in der „Gemeinbedarfsfläche“

Da nicht absehbar ist, welche Flächen für die Errichtung der Kindertageseinrichtung benötigt werden, wird auf die Begrenzung der Baufläche durch Baugrenzen verzichtet. Eine Festsetzung von Baugrenzen ist bei Flächen für den Gemeinbedarf nicht erforderlich.

Mit der Zahl der Vollgeschoss (maximal 2) und der Grundflächenzahl von 0,4 werden die Möglichkeiten der Bebauung ausreichend geregelt.

### Stellungnahme Gesundheitsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme des Gesundheitsamtes hauptsächlich Belange, die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind, beinhaltet.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **02. Landratsamt Miltenberg, Natur- und Landschaftsschutz**

### **Stellungnahme vom 11.06.2021**

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist zum Umweltbericht mit integrierter Grünordnung Folgendes anzumerken:

- In der Planlegende zum Grünordnungsplan sind zu pflanzende und zu erhaltende Bäume mit der gleichen Signatur versehen. Das ist entsprechend zu korrigieren.
- Ziffer 2.9.1: Der ökologisch sehr wertvolle Streuobstbestand und die angrenzende Hecke mit zugewachsenen Obstbäumen am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs (Fl. Nr. 2101 und 2102) soll laut Tabelle 1, S. 15 des Umweltberichts, erhalten bleiben. Daher sind diese Gehölze im Bebauungsplan auch als zu erhaltender Gehölzbestand darzustellen. Es ist hier auch eine entsprechende Pflege (Entbuschung des zugewachsenen Streuobstbestands und anschließende Wiesenmahd) festzusetzen. Dies könnte auch als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.
- Ziffer 2.9.3: Das Ökokonto des Marktes Eschau ist zwar naturschutzfachlich vorgeprüft, aber die offizielle Beantragung mit den erforderlichen Unterlagen ist bisher noch nicht erfolgt. Daher sollte die zu beantragende Ökokontofläche um den benötigten Ausgleichsbedarf reduziert werden. Dem Bebauungsplan ist dann eine konkrete Ausgleichsfläche (Teilfläche) zuzuordnen.

Zur saP ist Folgendes anzumerken:

- Ziffer 5.2.1: Es sind 11 Biotopbäume umzusetzen, auf welche Grundstücke ist noch nicht geklärt. Vor Rechtskraft des Bebauungsplans sind die Flächen festzulegen.

- Ziffer 5.2.5: Es sind 11 Bäume auf Grundstück Fl. Nr. 852 und 856, Gemarkung Sommerau, aus der Nutzung zu nehmen. Auf den Grundstücken nach Vertragsnaturschutzprogramm-Wald geförderte Bäume können nicht angerechnet werden. Es darf nicht zu Überschneidungen mit den Bäumen aus dem Bebauungsplan-Entwurf „Wildensteiner Straße Ost“ kommen. Die Bäume sind mittels GPS einzumessen.
- Ziffer 5.3.2: Es sollten ausschließlich heimische Gehölze Verwendung finden, daher ist der Schnurbaum (*Sophora japonica*) durch ein heimisches Gehölz zu ersetzen.
- Für alle Vermeidungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ist eine grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten des Freistaats Bayern erforderlich, sofern der Markt Eschau nicht Eigentümer ist.
- Die Vermeidungsmaßnahmen sind durch eine fachkundige Person zu überwachen. Es ist ein zeitnahe Bericht der Unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Die textlichen Festsetzungen sind diesbezüglich zu ergänzen.

### **Beschlussempfehlung**

**Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Grünordnungsplan, SaP und Bebauungsplan werden wie vorgetragen aktualisiert. Dem Bebauungsplan werden die konkreten Ausgleichsflächen zugeordnet.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

### **03. Landkreis Miltenberg - Immissionsschutz**

#### **Stellungnahme vom 14.07.2020**

§ 22 Abs. 1 a BImSchG bestimmt, dass Geräuscheinwirkungen, die u.a. von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Um Belästigungen durch Kinderlärm auszuschließen, sollten Freispielflächen möglichst nicht auf dem dem nördlich bzw. nordwestlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet nächstgelegenen Bereich angeordnet werden.

#### *Vorgesehene Pkw-Stellplätze im Plangebiet*

Bei 136 Betreuungsplätzen ist mit mindestens 70 Pkw-Anfahrten im Bringverkehr und 70 Fahrten im Holverkehr zu rechnen. Dieser Bring- und Holverkehr sollte aus der Sicht des Lärmschutzes möglichst nicht über den direkt an dem nächstgelegenen Wohnhaus des allgemeinen Wohngebietes gelegenen „Röllbacher Weg“ stattfinden, sondern über den „Mönchberger Weg“.

Wenn die vorgesehenen Stellplätze, wie zu erwarten ist, nur während der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) genutzt werden, sind hier jedoch keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten.

### *Schutzanspruch des Plangebietes*

Kindertagesstätten als soziale Einrichtungen sind nach Auskunft des Bauamtes sowohl in Wohngebieten als auch in Mischgebieten zulässig. Ausnahmsweise wohl auch in Gewerbegebieten. Dementsprechend sind hier Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) oder 60 dB(A) einzuhalten. Ein entsprechender Orientierungswert für das Plangebiet sollte in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Schlafräume für die Kinderkrippen sollten auf der lärmabgewandten Westseite der geplanten Kindertagesstätte angeordnet werden.

### *Nordöstlich an das Plangebiet anschließende Schul- und Sportgelände*

Durch die östlich bzw. nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Sportplätze (Rasenplatz und Tartanplatz) wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Für eine endgültige Beurteilung durch den Immissionsschutz sind die Art der Nutzung der Sportplätze (nur für Schulsport, für Schul- und Vereinssport) und die Nutzungszeiten der Sportplätze anzugeben.

### *Südlich des Plangebiets gelegene Anwesen*

Soweit bekannt ist, befindet sich hier zumindest eine gewerbliche Nutzung. Für eine endgültige Beurteilung durch den Immissionsschutz ist die Art und Dauer der Nutzung der Anwesen anzugeben.

## **Beschlussempfehlung**

### **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aus der fachgutachterlichen Stellungnahme des Büros Wölfel zur Geruchsgutachten geht hervor, dass Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der erforderliche Mindestabstand beträgt ca. 107 m. Der geplante ca. 140 m.

Aus der Schallprognose des Büros Wölfel geht hervor, dass weder durch Sport- noch durch Anlagenlärm Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Konflikte vollständig ausschließen zu können, wird empfohlen, Schlaf- oder Ruheräume auf der den Sportanlagen lärmabgewandten Westseite der geplanten Kindertagesstätte anzuordnen.

Die Anordnung von Schlaf- oder Ruheräume auf der den Sportanlagen lärmabgewandten Westseite wird soweit konzeptionell möglich, bei der konkreten Projektplanung beachtet.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

#### **04. Landkreis Miltenberg – Brand- und Katastrophenschutz**

##### **Stellungnahme vom 11.06.2021**

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brand-schutzes.

In Bezug auf die geplante Zufahrt über den Mönchberger Weg wird auf die in der BayTB eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hingewiesen. Es muss besonders in den Kurvenbereichen auf eine ausreichende Breite Wert gelegt werden und von der Gartenstraße und dem Mönchberger Weg eine Zufahrt zum hinten liegenden Gebäudeteil gewährleistet sein.

Nach Aussage des Fachplaners Matthiesen stellt der Markt Eschau die erforderliche Löschwassermenge von 64m<sup>3</sup>/h aus zwei Hydranten bereit. Hier wird dringend empfohlen, den Löschwasserbedarf großzügiger mit mindestens 96m<sup>3</sup>/h, zu bemessen und mindestens einen Oberflurhydranten auf oder am Zugang des Geländes zu errichten.

Da die Feuerwehr Eschau über ein HLF, jedoch nicht über eine Drehleiter verfügt, ist bei der geplanten Bauweise, mit zwei Vollgeschossen, der zweite Rettungsweg für Klein- und Kleinstkinder über tragbare Leitern der Feuerwehr nicht möglich. Hierzu wird auf das Ministerialschreiben der obersten Baubehörde vom 28. August 2009 verwiesen. In dem Schreiben wird auch auf die Sinnhaftigkeit von funkvernetzten Rauchwarnmeldern hingewiesen, diese sollten mittlerweile bei der Planung von Betreuungseinrichtungen etabliert sein, von Seiten des abwehrenden Brand-schutzes wird dazu dringend geraten.

Von Seiten der Brandschutzdienststelle bestehen vorerst keine weiteren Anforderungen.

##### **Beschlussempfehlung**

**Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um die Erreichbarkeit der Kindertageseinrichtung für die Feuerwehrfahrzeuge ist über den Mönchberger Weg und die Gartenstraße gegeben. Die Kurvenbereiche werden im Zuge der Straßenumgestaltung, soweit erforderlich, aufgeweitet.

Die entsprechenden Aufstellflächen für die Feuerwehr werden auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt, sofern diese im öffentlichen Raum nicht ausreichen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baueingabe.

Bei der konkreten Objektplanung wird die Machbarkeit geprüft, ob der Löschwasserbedarf auf 96m<sup>3</sup>/h erhöht werden kann.

Es wird an geeigneter Stelle ein Oberflurhydrant errichtet.

Der Nachweis des 2. Rettungsweges erfolgt im Rahmen der Baueingabe.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **05. Landkreis Miltenberg – gesundheitliche Belange**

### **Stellungnahme vom 11.06.2021**

Grundsätzlich besteht mit dem Geplanten hiesigerseits Einverständnis. Der Neubau wird begrüßt.

1. Beim Neubau der Anlage ist darauf zu achten, dass nur Materialien und Baustoffe verwendet werden, die gesundheitlich unbedenklich sind.
2. Als selbstverständlich gilt, dass zur Beleuchtung am Tage möglichst das Tageslicht ausreichen sollte. Ist dies nicht realisierbar, ist für eine ausreichende künstliche Beleuchtung zu sorgen.
3. Die Fensterfronten, welche während den Betriebszeiten der Sonne zugewandt sind, sind mit geeigneten Sonnenschutzvorrichtungen auszustatten. Die Bodenbeläge sind so zu wählen, dass eine leichte Reinigung und erforderlichenfalls auch eine Desinfektion erfolgen kann. Es wird empfohlen, die Fußböden fugendicht zu verlegen.
4. Die fachliche Empfehlung zur Raumgestaltung für Kinder unter 3 Jahren ist zu beachten.
5. Eine ausreichende Be- und Entlüftung alle Räume – auch der Funktionsräume und vor allem der WC´s – gilt als selbstverständlich. Sollte dies durch entsprechende bauliche Maßnahmen nicht realisierbar sein, müssen technische Hilfsmittel eingesetzt werden.
6. Die Sanitär- und Toilettenanlagen sind kleinkindgerecht zu gestalten. Die Toilettenanlagen sind mit ausreichenden Handwaschplätzen auszustatten.
7. Alle Handwaschbecken müssen aus infektionshygienischen Gründen mit einem Hygieneset bestehen aus Seifenspender, Einmal- Handtüchern aus Papier oder Textil und einem Handtuchabwurf ausgestattet werden. Personenbezogene Handtücher sollten aus infektionshygienischen Gründen keine Verwendung mehr finden. Die Wickelplätze sind zusätzlich mit einem Desinfektionsmittelspender auszustatten.
8. Als selbstverständlich gilt, dass der Putzraum stets abgeschlossen zu halten ist. Im Putzraum selbst ist ein Schmutzwasserausguss zu installieren. Ein Handwaschbecken mit Hygieneset ist ebenfalls anzubringen.
9. Bezüglich der Küche und der Essensausgaben ist die Lebensmittelüberwachung im Hause in eigener Zuständigkeit zu hören.
10. Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten. Die Trinkwasserinstallation ist bestimmungsgemäß zu betreiben. Stagnationen sind zu vermeiden. Die entsprechenden allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN, DVGW, VDI...) sind zu beachten.
11. Das Anbringen von Rauchmeldern wird hiesigerseits angeraten, obliegt aber im Vollzug der feuerwehrtechnischen Überwachung.
12. Es wird dem Träger empfohlen das Projekt auch mit dem KUVB abzustimmen.
13. Vor Aufnahme des Betriebs ist eine Ortsbesichtigung zusammen mit dem Gesundheitsamt durchzuführen. Der Termin hierfür ist entsprechend mindestens 2 Wochen im Voraus vom Träger mit dem hiesigen Gesundheitsamt abzustimmen.

## **Beschlussempfehlung**

### **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise betreffen die konkrete Hochbauplanung und werden dort beachtet.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **06. Landkreis Miltenberg – Kinder, Jugend und Familie**

### **Stellungnahme vom 11.06.2021**

#### **Fachaufsicht für Kindertagesstätten**

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertageseinrichtung Eschau“ durch den Markt Eschau gemäß der Planungsbüros „PlanerFM Fa-che Matthiesen GbR“ wird die kindergartenfachliche Stellungnahme gem. Art. 9 BayKiBiG und § 45 SGB VIII abgegeben.

Wie in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben, ist die Kindertageseinrichtung mit insgesamt 136 Betreuungsplätzen, davon 36 Krippenplätze für Kinder unter 3 Jahren und 100 Kindergartenplätze für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt geplant. Die jährliche Bedarfsplanung des Marktes Eschau zur Sicherstellung eines ausreichenden Betreuungsangebotes, welche zuletzt im Februar 2021 durchgeführt wurde, hat diese Bedarfsnotwendigkeit gezeigt.

Der gewählte Standort wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht und anschließend durch den Gemeinderat beschlossen. Aus kindergartenfachlicher Sicht ist der gewählte Standort in der Nähe der Valentin-Pfeiffer-Grund- und Mittelschule sinnvoll und lässt an dieser Stelle eine Art Bildungscampus entstehen. Zudem liegt er trotz seiner Lage am Ortsrand in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet.

Das Gebäude gliedert sich mit seinen beiden Betreuungsbereichen (Krippe und Kindergarten) sehr gut in das vorhandene Gelände ein und bietet jeweils barrierefreie Zugänge.

Im Außenspielbereich sollten pro Kind ca. 8-10 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung stehen. Falls diese Fläche nicht in erforderlichem Mindestmaß verfügbar ist, muss im Rahmen der pädagogischen Konzeption der Kindertageseinrichtung ein entsprechender Ausgleich bspw. durch verstärkte Wald- und Wiesentage geschaffen werden.

Unter Beachtung und Umsetzung der oben genannten Punkte wird dem Bebauungsplan „Kindertageseinrichtung Eschau“ aus kindergartenfachlicher Sicht zugestimmt.

## **Beschlussempfehlung**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Hinweise betreffen die konkrete Hochbauplanung und werden dort beachtet.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **07. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

### **Stellungnahme vom 13.07.2020**

#### Vorhaben

Der Markt Eschau beabsichtigt den Bebauungsplan „Kindertageseinrichtung Eschau“ aufzustellen, da nach aktuellem Stand der Bedarf an Betreuungsplätzen nicht gedeckt werden kann. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

#### Wasserwirtschaftliche Belange

##### **Altlasten und Bodenschutz**

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Folgende Festsetzung wird daher für erforderlich gehalten:

*„Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.“*

*Jährlich beträgt der Flächenverbrauch in Bayern zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Sollte es der Grundwasserflurabstand, welcher sicherlich aus der geotechnischen Untersuchung hervorgehen wird, zulassen, könnte folgender Passus in die Hinweise miteinfließen:*

*„Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayem.de](http://www.rc-baustoffe.bayem.de).“*

### **Klimawandel**

85% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Starkregenereignissen nahm in den letzten Jahren um ein Vielfaches zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ stehen hier drei Punkte im Fokus:

- Niederschlagswasser in der Siedlung halten und für Trockenperioden speichern
- So viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich versickern
- Durch einen hohen Grünanteil die Verdunstung fördern und somit das Mikroklima verbessern.

Besonders bei der Planung und Errichtung einer öffentlichen Einrichtung kommt einer Kommune in Bezug auf die Bewältigung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen eine gewisse Vorbildfunktion zu. Ein zentraler Punkt ist hierbei die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Um in heißen Sommermonaten Verdunstungskühlung gewährleisten zu können, dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken zu können und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder für Trockenperioden in Zisternen zu speichern. Hierfür sollten gezielt Flächen festgesetzt werden (§9 BauGB) um einen späteren Nutzungskonflikt zu vermeiden.

Gemäß den Planunterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück der Kindertageseinrichtung versickert werden, was grundsätzlich zu begrüßen ist.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sollen hierfür versickerungsfähig ausgeführt werden. Für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers wird ein Rigolsystem angeführt. Für den Fall, dass der anstehende Boden keine idealen Voraussetzungen für eine Versickerung aufweisen sollte, wird die Einleitung in den Mischwasserkanal als Option eröffnet.

Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel und die sich zuspitzende Problematik rund um die Themen „Niederschlagsmangel“ und „Abnehmende Grundwasserneubildung“ muss die Einleitung in den Kanal als allerletzte Option gesehen werden. Selbst wenn der kf-Wert des anstehenden Bodens nicht die idealen Voraussetzungen für eine Versickerung bietet, darf sich nicht gänzlich von einer Versickerung abgewendet werden. Bei einem zukunftsorientierten Niederschlagswassermanagement haben die Versickerung und Speicherung von Niederschlags-

wasser oberste Priorität. Niederschlagswasser ist grundsätzlich über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Im Falle eines ungünstigen kf-Wertes, sollte zunächst ein Mulden-Rigol-System in Betracht gezogen werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu speichern. Die Grünanlage des Kindergartens wird in den heißen Trockenphasen im Sommer sicherlich bewässert werden müssen. Niederschlagswasser, welches die Kapazität der Zisterne übersteigt, sollte in das Grundwasser versickert werden. Für den Fall einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens, kann zusätzlich ein Abschlag an den Kanal vorgesehen werden.

Im Zuge der Errichtung der Kindertageseinrichtung soll der Röllbacher Weg ausgebaut werden. Auch im Zuge dieser Maßnahme sollte an eine zukunftsorientierte Niederschlagswasserableitung gedacht werden. Auch hier sollte eine Einleitung in den Kanal die letzte Option darstellen und das anfallende Niederschlagswasser stattdessen über die Böschung versickern. Die dreiecksförmige Grünfläche zwischen Röllbacher Weg, Mönchberger Weg und Verbindungsstraße würde sich zu einem gewissen Teil für eine Versickerung anbieten. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Zusammenhang die AMME denselben Standpunkt vertritt.

Darüber hinaus sollte das wichtige Thema Niederschlagswasser im Bebauungsplan nicht nur als Hinweis, sondern als verbindliche Festsetzung erscheinen.

Aufgrund der Hanglage ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Im Bebauungsplan wird bereits darauf hingewiesen, dass Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Mittels einer geeigneten Wahl des Straßenquerschnittes (negatives Dachprofil oder Querneigung entgegen der Hangneigung) ist es in Kombination mit Bordsteinen möglich beträchtliche Wassermengen schadlos durch ein Baugebiet zu führen (entsprechend einer Rohrleitung DN 600 bis 1200). Beim Ausbau des Röllbacher Weges sollte demnach eine Querneigung in Richtung Osten gewählt werden. Dies schützt nicht nur das westlich gelegene Baugebiet vor Oberflächenabflüssen, sondern ermöglicht die zuvor genannte Niederschlagswasserableitung und Versickerung. Zudem erscheint es als sinnvoll die Einfassung des Grundstückes im Zuge der Baumpflanzungen muldenförmig auszubilden.

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung und ggf. auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn im Zusammenhang mit einer gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben. Als großes Beispiel in der Region dient das neue Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 20 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“

Gemäß der vorliegenden Planung ist die Pflanzung von Obst- und Laubbäumen vorgesehen. Im Zuge des Klimawandels werden lange Trockenperioden, in denen der immense Wasserbedarf von Bäumen nicht mehr in vollem Umfang gedeckt werden kann, tendenziell häufiger auftreten. Erschwerend kommt hinzu, dass besonders in den ersten Jahren junge Bäume noch nicht in der Lage sind tiefere Bodenzonen und die dort enthaltene Restfeuchte zu erreichen. Im Zuge der Neupflanzungen empfehlen wir daher sogenannte Baumrigolen zu verbauen, in denen anfallendes Niederschlagswasser (z. B. aus dem Röllbacher Weg) zwischengespeichert werden kann.

Aufgrund der Brisanz dieses Themas möchten wir an dieser Stelle zusätzlich auf die kürzlich vom bayerischen Umweltministerium bzw. der Technischen Universität München veröffentlichten Broschüren „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ und „Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern“ hinweisen. Link: [www.stmuv.bayern.de/niedrigwasser.htm](http://www.stmuv.bayern.de/niedrigwasser.htm), Link: <https://www.landschaftsentwicklung.wzw.tum.de/mitteilungsarchiv/2018-03-zskleitfaden/>

### **Wasserversorgung, Grundwasserschutz**

Vom geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet, kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung und kein Vorranggebiet für die Wasserversorgung betroffen.

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen kann die Trink- und Löschwasserversorgung mengen- sowie druckmäßig gewährleistet werden.

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung 5.3 sind Stellplätze, Zufahren, Wege und Hofflächen versickerungsfähig auszubauen. In diese Aufzählung sollte die Verbindungsstraße zwischen dem Röllbacher und Mönchberger Weg mitaufgenommen werden.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das umliegende Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Das auf dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über den bestehenden Sammler in der Gartenstraße in Richtung Gemeinschaftskläranlage Bayerischer Untermain geleitet werden.

Das Plangebiet ist laut Begründung im FNP bereits als Wohnbaufläche deklariert. Folglich ist zu vermuten, dass die Abwässer (Mischsystem) bereits bei der Dimensionierung der Kläranlage sowie den Mischwasserbehandlungsanlagen berücksichtigt sind. Dies sollte aber vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes noch in Erfahrung gebracht und in den Unterlagen dargelegt werden.

Die neuen Frachten sind bei der anstehenden Kläranlagenüberrechnung und Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen.

### **Beschlussempfehlung**

**Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### Vorhaben

Das mit der vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis besteht, wird zur Kenntnis genommen.

### Wasserwirtschaftliche Belange

#### **Altlasten und Bodenschutz**

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen:

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayem.de](http://www.rc-baustoffe.bayem.de).

#### **Klimawandel**

Für den Kita-Standort liegt bisher nur eine Machbarkeitsstudie vor, aus der hervorgeht, dass die erforderlichen Nutzflächen auf dem Grundstück untergebracht werden können. Da ein konkreter Hochbauentwurf noch nicht gefertigt wurde, muss von der Festlegung genauer Flächen für die Versickerung abgesehen werden. Wenn das Bodengutachten vorliegt, werden entsprechende Aussagen getroffen. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob die Einfassung des Grundstückes muldenförmig ausgebildet werden kann, um das Wachstum der Bäume zu begünstigen.

Um die Menge des zu versickernden Niederschlagswassers reduzieren zu können, wird der Markt Eschau prüfen, ob das Dach der Kita extensiv begrünt werden kann.

Es wird geprüft, ob auch das auf öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswassers werden versickert werden kann.

Es wird geprüft, die Pflanzung der Bäume in Kombination mit Baumrigolen vorzunehmen, damit die Bäume eine höhere Anwuchsgarantie bekommen und damit eine größere Wuchsqualität entwickeln können.

Die Regelungen zur Versickerung werden von den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen verschoben.

#### **Wasserversorgung, Grundwasserschutz**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom geplanten Vorhaben kein Trinkwasserschutzgebiet, kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung und kein Vorranggebiet für die Wasserversorgung betroffen ist.

Ob auch die geplante Verbindungsstraße zwischen dem Röllbacher und Mönchberger Weg versickerungsfähig ausgebaut werden kann, wird geprüft.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet wurde für die Dimensionierung der Kläranlage sowie den Mischwasserbehandlungsanlagen einbezogen. Die Flächen wurden der AMME zur Fertigstellung des Generalentwässerungsplans gemeldet.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **08. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

### **Stellungnahme vom 07.06.2021**

Die Maßnahme erfolgt direkt an einem viel befahrenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Die Anlieferung und Abholung der Kinder wird zu einem vermehrten Fahrzeugaufkommen führen, was die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen durch die Bewirtschafter einschränken kann.

### **Beschlussempfehlung**

#### **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen, werden 13 der erforderlichen Stellplätze 20 Stellplätze zwischen dem Röllbacher und Mönchberger Weg und somit außerhalb der Zufahrtsstraßen für den Landwirtschaftsverkehr angeordnet. Um in diesem Straßenabschnitt die Ein- und Ausparkvorgänge zu optimieren, darf diese Straße nur in eine Richtung befahren werden. Darüber hinaus erhält der Mönchberger Weg einen einseitigen Gehsteig, wodurch der Fahrbahnquerschnitt erhalten bleibt. Die auf dem Kita-Grundstück angeordneten 7 Stellplätze sind den Angestellten vorbehalten. Dadurch kann der Zu- und Abfahrtsverkehr am Mönchberger Weg begrenzt werden.

Durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen und die geordnete Festlegung der zulässigen Fahrrichtungen können Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf ein Minimum reduziert werden.

Bei einem gemeinsamen Gespräch mit den Obleuten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Herr Brand und Herr Herberich) am 02.09.2021 wurde das erarbeitete Straßenumgestaltungskonzept ausdrücklich begrüßt. Es wurde bestätigt, dass die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt sind.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **09. Bayerischer Bauernverband**

### **Stellungnahme vom 14.06.2021**

Zunächst erlauben wir uns informatorisch darauf hinzuweisen, dass 4 landwirtschaftliche Betriebe landwirtschaftliche Flächen im Plangebiet in Bewirtschaftung haben.

Die Betriebsgrundstücke liegen in direkter Umgebung des Plangebiets. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von im Plangebiet gelegenen Ackergrundstücken und Grünlandflächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen (z. B. durch Gülledüngung, Pflanzenschutzspritzen und Erntearbeiten) kommen, die in das geplante Baugebiet getragen werden können.

Dabei werden auf den bewirtschafteten Ackerlandflächen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festmist- und Gülledüngung
- Pflanzenschutzspritzen
- Heuwerbung und Silagebereitung sowie
- sonstige emittierende Maßnahmen insbesondere bei Erntearbeiten.

Zudem ist im Rahmen einer ermessensfehlerfreien Abwägung auch zu berücksichtigen, dass der Landwirt Andreas Rodenhausen den Neubau eines Mutterkuhstalls auf den Flur-Nr. 2574 und 2573 plant, wie uns dies von unserem Ortsobmann mitgeteilt worden ist. Der größte Konfliktpunkt ist hierbei die Durchfahrt bei der Kindertagesstätte.

Des Weiteren stellt sich grundsätzlich die Frage der Erforderlichkeit des Standorts, da die gemeindliche Erschließung insbesondere über die Mönchberger Straße sowie die Röllbacher Straße erfolgt und ein Großteil der Flur durch diese Straßen erschlossen werden.

Aufgrund der Breite dieser beiden Straßen scheint der von der Verwaltung gewählte Standort nicht geeignet zu sein, da dort Konflikte mit dem an- und abfahrenden Verkehr zur Kindertagesstätte (Abhol- und Bringfahrten) zu rechnen ist.

Da die beiden vorgenannten Straßen keine ausreichende Breite aufweisen, führt dies zu einer kritischen Konkurrenz zwischen dem privaten Autoverkehr und dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf den vorgenannten Straßen. Insofern legen wir unserer Stellungnahme 3 Farbbilder mit bei, die deutlich zeigen, wie eng es auf diesen Straßen im jeweiligen privaten und landwirtschaftlichen Bewegungsverkehr zugeht. Entsprechende Halteverbote werden beim Bringen und Abholen der Kinder nicht helfen, so dass hier keine ermessensfehlerfreie Abwägung erfolgen kann, da insbesondere der landwirtschaftliche Verkehr massiv eingeschränkt zu werden droht.

Auch kann mit der derzeitigen Planung nicht die straßenrechtliche Konfliktsituation gelöst werden, wie sie - wie bereits dargestellt - hinsichtlich des privaten und beruflichen Fahrverkehrs auf den beiden Erschließungsstraßen besteht, der insbesondere zu Lasten des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs geht.

Wir halten den geplanten Standort der Kindertagesstätte für sehr ungeeignet.

Daher sollte ein anderer Standort gefunden werden, um die verkehrstechnische Konfliktsituation zwischen dem privaten Fahrverkehr der Kindertagesstätte Eschau auf der einen Seite und dem zur Berufsausübung der Landwirte eminent wichtigem Verkehr mittels landwirtschaftlicher Maschinen und Gespanne auf der anderen Seite zu entschärfen und Konflikte sowie die hierdurch entstehende Unfallgefahr zu entschärfen.

Auf den vorgenannten Straßen darf weder gehalten noch geparkt werden (absolutes Halteverbot). Daher müssten entsprechende Parkflächen in ausreichender Anzahl innerhalb des geplanten Areals zur Verfügung gestellt werden, was die notwendigen Parkmöglichkeiten betrifft. Dies nicht nur für die Beschäftigten der Kindertagesstätte, sondern ebenfalls für die anfahrenen Eltern der Kindertagesstätte (Abhol- und Bringfahrten).

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertageseinrichtung Eschau“ birgt für die Landwirtschaft so gravierende Nachteile, dass wir sie generell ablehnen.

### **Beschlussempfehlung**

**Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Aus der fachgutachterlichen Stellungnahme des Büros Wölfel zur Geruchsgutachten geht hervor, dass Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der erforderliche Mindestabstand beträgt ca. 107 m. Der geplante ca. 140 m.

Aus der Schallprognose des Büros Wölfel geht hervor, dass weder durch Sport- noch durch Anlagenlärm Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Konflikte vollständig ausschließen zu können, wird empfohlen, Schlaf- oder Ruheräume auf der den Sportanlagen lärmabgewandten Westseite der geplanten Kindertagesstätte anzuordnen.

Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, dass der gewählte Standort der an Besten geeignetste ist. Dass der Standort gut gewählt ist, wird auch Landkreis Miltenberg – Kinder, Jugend und Familie bestätigt.

Um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen, werden 13 der erforderlichen Stellplätze 20 Stellplätze zwischen dem Röllbacher und Mönchberger Weg und somit außerhalb der Zufahrtsstraßen für den Landwirtschaftsverkehr angeordnet. Um in diesem Straßenabschnitt die Ein- und Ausparkvorgänge zu optimieren, darf diese Straße nur in eine Richtung befahren werden. Darüber hinaus erhält der Mönchberger Weg einen einseitigen Gehsteig, wodurch der Fahrbahnquerschnitt erhalten bleibt. Die auf dem Kita-Grundstück angeordneten 7 Stellplätze sind den Angestellten vorbehalten. Dadurch kann der Zu- und Abfahrtsverkehr am Mönchberger Weg begrenzt werden.

Durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen und die geordnete Festlegung der zulässigen Fahrrichtungen können Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf ein Minimum reduziert werden.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **08. Sonstiges**

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Regierung von Unterfranken,  
Regionaler Planungsverband bayerischer Untermain,  
Landratsamt Miltenberg – Bodenschutz,  
Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,  
Landratsamt Miltenberg – Denkmalschutz,  
Staatliches Bauamt Aschaffenburg,  
Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken,  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,  
Bayernwerk Netz GmbH,  
Markt Mönchberg.

### **Hinweis**

Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

## **09. Sonstiges**

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,  
Deutsche Telekom Technik GmbH,  
Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME),  
Markt Eisenfeld.

**Hinweis**

Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

## **B. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 20.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am \_\_\_\_\_.2021 im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt (Ausgabe Nr. 06/2021) hingewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind drei Stellungnahmen eingegangen. Stellungnahme 1 und 2 sind inhaltlich identisch und werden nachfolgend unter Bürger 1 und Bürger 2 abgebildet.

### **01. Bürger 1 und Bürger 2 (Anlieger ohne Namensnennung)**

#### **Stellungnahme vom 10.05.2021**

Wir haben als direkte Nachbarn den Bebauungsplan KiTa Eschau im Amtsblatt zur Kenntnis genommen und möchten folgende Anregungen / Einwände hierzu abgeben. Es sind Dinge, die uns als Laien hierzu aufgefallen sind, ohne dass wir die (bau-)rechtlichen Hintergründe hierzu geprüft haben.

1.) Auf dem Areal sind lediglich 11 Stellplätze vorgesehen

Momentan sind in der Kita im Schnitt 4 Betreuer je Gruppe beschäftigt. Das bedeutet bei 7 Gruppen alleine 28 Mitarbeiter. Hinzu kommen Sekretärin, Küchenkraft, Reinigungskräfte...

Wo sollen diese Personen alle parken?

2.) Zu Punkt 1) ist anzumerken, dass die Stellplätze alleine für die täglichen Besucher (nicht Eltern) benötigt wird: Anlieferung Mittagessen, Getränke, Logopäde, Pfarrerin, Post.....

3.) Die Verkehrsanbindung ist unserer Meinung unzureichend bzw. es geht aus dem Plan nicht hervor, ob hier eine Änderung geplant ist. Zubringerstraßen der Kita sind der Mönchberger Weg und die Gartenstraße. Der nur einseitige Gehweg der Gartenstraße ist teilweise sehr schmal, da kommen nicht einmal zwei Eltern mit Kinderwagen aneinander vorbei. Der Mönchberger Weg verfügt auch nur über einen einseitigen Gehweg, ab dem letzten Ende ist überhaupt kein Gehweg vorhanden.

4.) Anzudenken wäre sogar, ob nicht ein ausgewiesener Radweg nötig wäre, insbesondere da der Weg nach Mönchberg ein ausgeschilderter Radweg ist und dann nach dem Kita-Bau zu einer Hauptverkehrsstraße wird. Für Radfahrer und insbesondere Eltern mit Kindern auf dem Rad stellt dies eine Gefährdungssituation dar.

5.) Die Einrichtung werden laut Angabe 136 Kinder besuchen. Nach der bisherigen Realität bedeutet dies Fahren von mindestens 100 Eltern-Autos zweimal am Tag. Dies sind 400 (!) An- bzw. Abfahren. Wo sollen die Eltern parken? Wo sollen die Eltern wenden - der Mönchberger Weg bietet keine Wendemöglichkeit.

Die unpassende Ortsrandlage auf dem Berg, wird die Eltern nicht animieren zu laufen oder mit dem Rad zu fahren.

6.) Für große landwirtschaftliche Fahrzeuge oder auch Müllautos ist die Straße zu eng, wenn Autos am Rand parken oder noch Gehweg / Radweg an der Seite sichergestellt wird.

### **Beschlussempfehlung**

**Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um die verkehrliche Situation auf die geplante Maßnahme abzustimmen, werden 13 der erforderlichen Stellplätze 20 Stellplätze zwischen dem Röllbacher und Mönchberger Weg und somit außerhalb der Zufahrtsstraßen für den Landwirtschaftsverkehr angeordnet. Diese Stellplätze sind für die Eltern vorgesehen, die ihre Kinder mit dem Pkw bringen bzw. abholen. Um in diesem Straßenabschnitt die Ein- und Ausparkvorgänge zu optimieren, darf diese Straße nur in eine Richtung befahren werden. Darüber hinaus erhält der Mönchberger Weg einen einseitigen Gehsteig mit Querungsmöglichkeit über den Röllbacher Weg, wodurch ein durchgängiger verkehrssicherer Gehweg Richtung Innerort hergestellt werden kann.

Der Fahrbahnquerschnitt bleibt erhalten. Die auf dem Kita-Grundstück angeordneten 7 Stellplätze sind den Angestellten vorbehalten. Dadurch kann der Zu- und Abfahrtsverkehr am Mönchberger Weg begrenzt werden, wodurch das Konfliktpotential mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen verringert wird.

Durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen und die geordnete Festlegung der zulässigen Fahrrichtungen können Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf ein Minimum reduziert werden.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

## **02. Bürger 3**

### **Stellungnahme vom 12.05.2021**

Als Anlieger zum geplanten neuen Kindergarten möchte ich folgende Anmerkungen machen:

1. Ich schließe mich den Bedenken meiner Nachbarschaft voll an. (Stellungnahme Bürger 1 und Bürger 2)

2. Ich möchte zusätzlich noch anmerken:

Der veröffentlichte „Bebauungsplan“ im Amtsblatt 6/2021 wirft im Hinblick auf das Park- und Verkehrsproblem viele Fragen auf:

So wie es dargestellt ist, bleibt vieles offen. Ist diese Problematik nicht vollständig oder überhaupt nicht durchdacht? Der ganze Verkehr läuft auf Zubringerstraßen zum Feld, die keinen Gehsteig haben, zu schmal sind, vor allem auch im Hinblick auf die überbreiten landwirtschaftlichen Fahrzeuge. Da kann ich keine Planung erkennen. Werden die ausgebaut? Wie sieht die Anbindung der „Fußgänger“ aus, die z.B. aus der Hölzern kommen?

Die völlig ungenügende Anzahl von Park- und Stellplätzen wird unten genauer angesprochen. Als Arbeitgeber muss man, um gutes Personal zu bekommen, auch eine gute Infrastruktur anbieten.

Warum hat man nicht das Areal oberhalb des Schulsportplatzes/Schulturnhalle genommen (also nur wenige Meter vom geplanten Bauareal entfernt). Bushaltestelle für die Wildenseer Kinder ist unmittelbar daneben, Parkplätze sind an der Schule und Kindergarten vorhanden; somit wären nicht mehr viele zusätzlich nötig. Anfahrt wie bisher und Abfahrt über einen zu bauenden Querweg über den Mönchberger Weg. Somit wäre ein Wenden und wieder Zurückfahren unnötig.

Andere Flächen, innerhalb des Ortes, die möglich gewesen wären, will ich hier gar nicht erwähnen. Einen Kindergarten auf der höchst gelegenen Fläche in Eschau zu planen, ist jedenfalls nicht sehr bürgernah. Der einfachste und billigste Weg ist nicht immer der beste.

### **Beschlussempfehlung**

**Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Um die verkehrliche Situation auf die geplante Maßnahme abzustimmen, werden 13 der erforderlichen Stellplätze 20 Stellplätze zwischen dem Röllbacher und Mönchberger Weg und somit außerhalb der Zufahrtsstraßen für den Landwirtschaftsverkehr angeordnet. Diese Stellplätze sind für die Eltern vorgesehen, die ihre Kinder mit dem Pkw bringen bzw. abholen. Um in diesem Straßenabschnitt die Ein- und Ausparkvorgänge zu optimieren, darf diese Straße nur in eine Richtung befahren werden. Darüber hinaus erhält der Mönchberger Weg einen einseitigen Gehsteig mit Querungsmöglichkeit über den Röllbacher Weg, wodurch ein durchgängiger verkehrssicherer Gehweg Richtung Innerort hergestellt werden kann.

Der Fahrbahnquerschnitt bleibt erhalten. Die auf dem Kita-Grundstück angeordneten 7 Stellplätze sind den Angestellten vorbehalten. Dadurch kann der Zu- und Abfahrtsverkehr am Mönchberger Weg begrenzt werden, wodurch das Konfliktpotential mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen verringert wird.

Durch die Umgestaltung der Verkehrsflächen und die geordnete Festlegung der zulässigen Fahrrichtungen können Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Verkehrs auf ein Minimum reduziert werden.

Bebauungsplan „Kindertageseinrichtung Eschau“

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

Aschaffenburg, den 27.10.2021

Planer FM, Fache Matthiesen GbR