

**Markt Eschau**



**Bebauungsplan**

**„Kindertageseinrichtung Eschau“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 21. Februar 2022



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**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne
- 2.3 Landschaftsschutzgebiete

### **3. Geltungsbereich und Größe**

### **4. Gutachten**

- 4.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- 4.2 Immissionen

### **5. textliche Festsetzungen**

- 5.1 Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **6. Verkehrliche Erschließung**

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

- 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.2 Trink- und Löschwasser

### **8. Anlagen**

- 8.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- 8.2 Schallimmissionsprognose Sport- und Anlagenlärm
- 8.3 Fachgutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung

## 1. Anlass

Der Markt Eschau beabsichtigt eine neue Kindertageseinrichtung zu realisieren, da nach der aktuellen Bestandserhebung ein Fehlbedarf besteht.

Gegenwärtig verfügt Eschau über folgende Einrichtungen:

6 Kindergartengruppen (3 bis 6 Jahre), davon

- 3 Kindergartengruppen in der KiTa „Abenteuerland“ in Eschau,
- 2 Kindergartengruppe in der KiTa „St. Laurentius“ in Sommerau und
- 1 Kindergartengruppe in der KiTa „Zwergenvilla“ in Hobbach

2 Krippengruppen (0 bis 3 Jahre), davon

- 1 Krippengruppe in der KiTa „Abenteuerland“ in Eschau und
- 1 Krippengruppe in der KiTa „St. Laurentius“ in Sommerau

2 Hortgruppen (Grundschulklassen 1 bis 4)

Die Hortgruppen befinden sich in der Schule. Sie sollen jedoch an einen anderen Standort verlegt werden, da diese Situation nur eine zeitlich befristete Lösung darstellt.

1 Gruppe in der offenen Ganztagschule (Klassen 5 bis 9)

Eschau bietet für die Grund und Mittelschule das Sonderprogramm JAS (Jugendsozialarbeit). Für beide Schulbereiche wurde jeweils ein Jugendsozialarbeiter/in als Halbtageskraft angestellt.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes Miltenberg vom 27.05.2019 und des Gemeinderatsbeschlusses nach Anerkennung des Bedarfs durch Gemeinderat (Sitzung vom 03.06.2019) einschl. Träger und Aufsicht beträgt der aktuelle Gesamtbedarf

- mind. 6 besser 7 Kindergartengruppen,
- mind. 3 bessert 4 Krippengruppen,
- 2 besser 3 Hortgruppen und
- 2 Gruppen in der offenen Ganztagschule (OGTS)

Somit fehlen in der derzeitigen Situation bis 1 Kindergarten-, bis 2 Krippen- und 2 Hortgruppen sowie 1 OGTS-Gruppe. Ab 2025 gilt ein Rechtsanspruch auf eine Ganztagesbetreuung von Grundschulkindern.

Um den bestmöglichen Standort für die neue Kindertageseinrichtung festlegen zu können, wurde das Büro Johann und Eck mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Nach Bewertung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Standorte am 11.11.2019 hat sich der Marktgemeinderat für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Eschau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule und zu den Sportanlagen entschieden.

Dort wurden die Vor- und Nachteile folgender Varianten untersucht:

1. Erweiterung der KiTa „Abenteuerland“ am bestehenden Standort nördlich der Schule um eine Kindergarten- und eine Krippengruppe mit den erforderlichen Nebenräumen. Untersuchung von zwei Varianten und Generalsanierung des Bestands.

2. Abbruch der KiTa „Abenteuerland“ und 2-geschossiger Neubau für 2 Krippen- und 4 Kindergartengruppen am gleichen Standort. Bei dieser Variante fehlt eine Lösung für die beiden fehlenden Hortgruppen.
3. Umnutzung der KiTa „Abenteuerland“ zu einem 2-gruppigen Hort und Neubau einer KiTa an einem anderen Standort. Der Standort oberhalb des Sportplatzes wurde vom Gemeinderat als nicht weiter verfolgungswürdig erachtet, so dass nur Standort 1 (Plangebiet) untersucht wurde.

### Fazit

Bei den Varianten 1.1 und 1.2 ist nur eine 2-geschossige Erweiterung Richtung Norden möglich, so dass auch die Gruppenräume in diesem Bereich keine Südausrichtung haben. Da der bestehende Außenbereich Richtung Norden durch die Erweiterung entfällt, wird der südliche Freibereich von insgesamt 4 Kindergarten- und 2 Krippengruppen und damit von bis zu 124 Kindern genutzt. Auch nach der Sanierung ist es weiterhin ein Altbau.

Die Variante 2 erfordert durch den Bestandsabbruch eine längere Auslagerung in einen Containerkindergarten und in Teilbereichen eine Auffüllung des Geländes, um einen Neubau errichten zu können. Durch den Grundstückszuschnitt ist zudem keine weitere Erweiterung der KiTa möglich und ein Teil der Gruppen hat die Hauptausrichtung Richtung Norden. Für den Außenspielbereich gilt das Gleiche wie bei Variante 1.

Auch für die fehlenden Hortgruppen muss bei den Varianten 1 und 2 noch eine Lösung gefunden werden.

Bei Variante 3 am Standort 1 kann eine Kindertageseinrichtung für 2 Krippen- und 3 Kindergartengruppen mit der Erweiterungsoption um weitere 2 Gruppen auf einem Grundstück entstehen, das einen Abschluss für das geplante Wohngebiet bildet und in direkter Nähe zur Schule liegt. So entsteht ein Bildungszentrum für Kinder von 0 bis 15 Jahren und mit Umnutzung der KiTa „Abenteuerland“ zu einem Hort mit Mittagsbetreuung haben auch die Schulkinder nur einen kurzen Weg nach Schulschluss. Die Nähe zum bestehenden und geplanten Wohngebiet bietet auch die Möglichkeit, dass viele Kinder die Wege zu Fuss zurücklegen können.

Durch die Topographie ist eine zweigeschossige Bauweise möglich, die auch die Bereiche für Kinderkrippe und Kindergartenkinder sowohl Innen als auch Außen eindeutig trennt. So hat jeder Bereich einen eigenen ebenerdigen Außenspielbereich und sogar einen eigenen Eingang.

Ein großer Vorteil eines Neubaus auf der grünen Wiese ist auch der Wegfall des Kostenfaktors und logistischen Aufwands der Auslagerung eines gesamten Kindergartens, wobei dem der Kostenfaktor des Grunderwerbs gegenübersteht.

Die Kinder können direkt vom „Abenteuerland“ in den Neubau ziehen und kennen sogar schon den Weg dahin. Die KiTa „Abenteuerland“ kann dann zu einem 2-gruppigen Hort umgebaut werden.

Um hierfür das notwendige Planungsrecht zu schaffen, hat der Marktgemeinderat am 22.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Neubau der Kindertageseinrichtung Eschau mit einem Angebot von insgesamt 136 Betreuungsplätzen gefasst.

### 1.1 Bestand

Das Plangebiet grenzt mit seiner nördlichen Spitze an die bestehende Ortslage, die im Nordwesten aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und im Nordosten aus der Valentin-Pfeiffer-Grund- und Mittelschule besteht.

Südliche der Schule schließen sich Sportanlagen und südlich der Wohnbebauung landwirtschaftliche Flächen an.



Mönchberger (links) und Röllbacher Weg (rechts), jeweils in südliche Richtung geschaut



Das Plangebiet - Wiese mit punktuell Obstbaumbestand, im Hintergrund die bestehende Bebauung

Das Plangebiet wird als Wiesenfläche genutzt, die punktuell, insbesondere zum westlichen Rand entlang der Böschung zum Röllbacher Weg, mit Obstbäumen bestanden ist. Das Gelände weist eine leichte Gefälleneigung von Ost nach West bzw. Süd nach Nord auf. Der Höhenunterschied ost-west beträgt ca. 4,0 m und süd-nord ca. 7,0 bis 10,0 m. Dies entspricht Geländeneigungen von ca. 6,5 % in Ost-West-Richtung und 4,7 – 6,2 % in Süd-Nord-Richtung.

Die Ost-West-Neigung ist in Realität aber geringer (max. 4,5 %), da entlang des Röllbacher Weges eine Böschung verläuft, deren Höhe bis 1,50 m ansteigt.

## 1.2 Planung

Von dem nach Norden spitz zulaufenden Baugrundstück wird die Spitze abgeschnitten und für eine Pkw-Umfahrt mit Parkplätzen genutzt. Die verbleibende Dreiecksfläche verbleibt als Grüninsel.



Planung von Johann und Eck, Bürgstadt, Stand 19.03.2020

Südlich davon erstreckt sich das eigentliche Gelände der Kindertageseinrichtung. Aufgrund der leichten Hangsituation wird diese zweigeschossig ausgebildet.



Gestaltungsplan, Plan unmaßstäblich

Der Gestaltungsplan stellt lediglich einen Testentwurf dar. Die genaue Objektplanung liegt aktuell noch nicht vor.

Geplant ist eine Einrichtung für insgesamt 136 Betreuungsplätze, die sich aus 3 Kinderkrippen-Gruppen (Kinder bis drei Jahre) mit insgesamt 36 Betreuungsplätzen (jeweils bis zu 12 Plätze/Gruppe) und 4 Kindergarten-Gruppen (Kinder bis sechs Jahre) mit insgesamt 100 Betreuungsplätzen zusammensetzt.

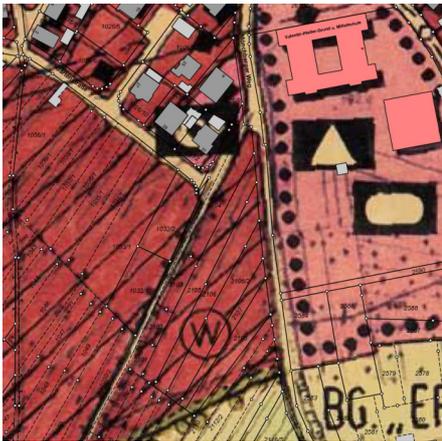
In einem ersten Bauabschnitt soll Raum für 2 Kinderkrippen-Gruppen mit insgesamt 24 Betreuungsplätzen und 3 Kindergarten-Gruppen mit insgesamt 75 Betreuungsplätzen geschaffen werden.

Die grünräumliche Einbindung des Solitärgebäudes in die freie Landschaft wird durch entsprechende Anpflanzungen nach Süden und Osten vorgenommen. Nach Westen bleibt der bestehende Grünbestand weitgehend erhalten.

## 2. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Auf eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird verzichtet, da der Markt Eschau im September 2021 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beauftragt hat. Es ist zu erwarten, dass sich der Bebauungsplan aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickeln wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Kindertageseinrichtungen auch innerhalb von Wohnbauflächen zulässig.

Stattdessen wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

### 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauungsplänen.

### 2.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

## 3. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Eschau am südlichen Rand der Ortslage von Eschau südwestlich des Schul- und Sportgeländes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Süden durch die Parzellen Fl. Nrn. 2110, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095 und 2100,
- im Westen durch die Parzelle Fl. Nr. 1031 (Röllbacher Weg)
- im Norden und Osten durch die Parzelle Fl. Nr. 1915/1 (Mönchberger Weg).

Folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Eschau liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2106/2, 2107 und 2108, alle vollständig.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.521 m<sup>2</sup>.

## 4. Gutachten

### 4.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Vom Landschaftsarchitekt Michael Maier wurde mit Datum vom 08.11.2021 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet.

Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### 4.1.1 *Einleitung*

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

- *Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (Prognose und Abschätzung),*
- *Die vorhandenen Gehölze, vor allem Obstbäume, sind auf Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen,*
- *Vorhandene Höhlen sind auf das Vorkommen des Eremiten zu untersuchen,*
- *Weiterhin sind Bestandsaufnahmen hinsichtlich Steinkauz, Zauneidechse, Eremit und Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Planungsgebiet nach Wirtspflanze untersuchen) durchzuführen.*

#### 4.1.2 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)*

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

*Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:*

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

### **Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### Schutzgut Boden

*Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.*

*Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren. Die Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.*

#### Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

*Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.*

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung werden die Laubbäume und Gehölzstrukturen im Umfeld der Bebauung erhalten. Zusätzlich werden Gehölze im Planungsgebiet gepflanzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Schutz von Tieren und Pflanzen werden zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus ist für die Straßenlampen eine insektenschonende Beleuchtung vorzusehen. Diese Maßnahmen tragen zu einer weiteren Biodiversität bei und wirken zudem der Klimaerwärmung entgegen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet wird eingegrünt und damit das Baugebiet in die Landschaft integriert.

Schutzgut Mensch

Für das Baugebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Die Erholungseignung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierzu trägt die geplante Bepflanzung für das Baugebiet bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

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

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

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

Diese Maßnahmen gelten insbesondere für Fledermäuse, aber auch für Vogel.

Maßnahme I: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen

11 Obstbäume mit Höhlen, Astlöchern etc. sind umzusetzen. Die Biotopbäume werden mit dem Stamm umgesetzt. Somit sind auch alle Astlöcher etc. mit „umgezogen“.

Maßnahme II: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen

Um den Verlust von Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel zu kompensieren, sind 35 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Maßnahme ist vor Durchführung mit dem Unterzeichnenden abzustimmen. In diesem Zuge werden die Bäume markiert.

Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen

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

*Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel reduziert und zum anderen die Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch die Fledermäuse erhöht werden.*

*Die Anzahl wird auf die Vogelkästen, die als Kompensation für den Verlust der Lebensraumstrukturen (potentielle Bruthöhlen) aufzuhängen sind, angerechnet.*

**Maßnahme IV: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen**

*Für den Verlust von Vogel-Brutstätten (Astlöcher etc.) sind insgesamt 9 Vogelkästen aufzuhängen. Da bereits für die Maßnahme III fünf Exemplare vorgesehen sind, werden noch 4 Vogelkästen aufgehängt. Diese Maßnahme ist in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen.*

**Maßnahme V: Bäume aus der Nutzung nehmen**

*Der Markt Eschau verfügt über eigenen Wald. Hier werden 11 Bäume aus der Nutzung genommen. Die Maßnahme wurde mit dem Revierförster, Herrn Nerpel, abgesprochen.*

*Die Bäume befinden sich in der Abteilung II 5b<sup>0</sup> Kühruh, Gemarkung Sommerau, Fl. Nr. 852/0. Hier wurden 11 Bäume markiert und aus der Nutzung genommen.*

**Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen**

**Maßnahme VI:**

*Pflanzung von Obstbäumen auf den Fl. Nrn. 2105, 2106, 2106/2, 2107 und 2108 (am Süd- und Ostrand des Plangebietes)*

**Maßnahme VII:**

*Pflanzung von Hochstämmen im Planungsgebiet*

**Maßnahme VIII:**

*Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese auf den Fl. Nrn. 2101 und 2102*

**Umsetzung der Maßnahmen**

*Die CEF- / FSC-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen II, III, IV und V sind umgehend durchzuführen.*

*Die Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen wird umgesetzt, wenn das Planungsgebiet erschlossen wird.*

*Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nächstmöglicher Pflanztermin) umzusetzen. Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.*

**4.1.3 Zusammenfassung**

*Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung angewendet, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzukommen.*

*Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Die Gemeinde stellt hierfür Flächen zur Verfügung.*

*Ausmaß der Ausgleichflächen und entsprechende Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, Herrn Müller, abgesprochen.*

*Die aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt.*

*Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert; das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Abschluss der Maßnahmen ausgeglichen.*

Der vollständige Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 4.2 Immissionsschutz

### 4.2.1 Schallimmissionsprognose Sport- und Anlagenlärm

Vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wurde mit Datum vom 20.10.2021 eine Schallimmissionsprognose zum Sport- und Anlagenlärm erarbeitet, um deren Auswirkungen auf das geplante Vorhaben darzulegen.

Aus der abschließenden Bewertung der Prognose geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### **Sportlärm**

*Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmimmissionen aus der Nutzung der östlich benachbarten Sportanlagen ein.*

*Der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsrichtwert (TRW) der 18. BImSchV für WA-Gebiete wird tagsüber sowohl bei der Nutzung der Sportanlagen für Schulsport als auch als Bolzplätze im Plangebiet eingehalten. Der TRW für MI-Gebiete wird im gesamten Plangebiet sowohl beim Schulsport als auch bei der außerschulischen Nutzung ebenso eingehalten.*

*Unzulässige Überschreitungen durch Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.*

*Um dennoch Konflikte zu vermeiden, wird empfohlen, Schlaf- oder Ruheräume auf der den Sportanlagen lärmabgewandten Westseite der geplanten Kindertagesstätte anzuordnen.*

*Durch die Errichtung des geplanten Bauvorhabens innerhalb eines WA- oder MI-Gebiets ist keine zusätzliche Einschränkung der regulären Nutzungen der Sportanlagen zu erwarten.*

#### **Gewerbelärm**

*Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärmimmissionen aus den südlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen ein.*

*Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen auf Basis der Genehmigungsbescheide und Angaben zur Betriebsnutzung ermittelt.*

*Der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für WA-Gebiete wird tagsüber im Plangebiet um mindestens 8 dB unterschritten. Der OW bzw. IRW ist damit auch bei teilweisem oder sogar gänzlichem Betrieb innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit eingehalten. Unzulässige*

*Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel sind tagsüber ebenso nicht zu erwarten.*

*Durch den Schutzanspruch eines WA-Gebiets oder eines MI-Gebiets für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertageseinrichtung“ sind keine zusätzlichen Einschränkungen der südlich benachbarten gewerblichen Nutzungen zu erwarten.*

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.2.1 Geruch

Vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wurde mit Datum vom 12.11.2021 eine Fachgutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung erarbeitet, um deren Auswirkungen auf das geplante Vorhaben darzulegen.

Aus der Stellungnahme geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):  
*Mit den Eingangsparametern und Berechnungsformeln ergibt sich im vorliegenden Fall ein notwendiger Mindestabstand zwischen dem Abstandsbemessungspunkt (identisch mit dem Emissionsschwerpunkt der gesamten Tierhaltungsanlage) und der Kindertageseinrichtung von  $R = 107$  m. Laut den aktuellen Planungen ist ein tatsächlicher Abstand von ca. 140 m vorgesehen.*

*Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Geruchsemissionen der Tierhaltungsanlage im Bereich der KiTa eine für Wohn- und Mischgebiete zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % nicht überschritten wird. Somit ist bei der Realisierung beider Bauprojekte (Mutterkuhstall mit Festmistlager und KiTa) aus lufthygienischer Sicht voraussichtlich nicht mit Konflikten zu rechnen.*

*Die im vorliegenden Fall angewandte Berechnungsmethode liefert in der Regel ausreichend konservative Abschätzungen des Mindestabstandes. Es ist allerdings zu beachten, dass für die Berechnung eine Häufigkeit der für die KiTa maßgeblichen Windrichtungen (Südost) von maximal 60 % angenommen wurde und es bei dieser Vorgehensweise zu einer Unterschätzung des Mindestabstandes kommen kann. Windrichtungshäufigkeiten über 60 %, die zu einer Vergrößerung des Mindestabstandes führen würden, treten in der Regel nur in Hauptwindrichtung auf, die in Deutschland bei ebenem Gelände typischerweise bei Südwest liegt. Eine durch die Geländestrukturen hervorgerufene Hauptwindrichtung aus Südost ist bei der in Eschau vorliegenden Topografie tendenziell nicht zu erwarten.*

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 5. textliche Festsetzungen

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

#### 5.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen. Da das Gelände eine spürbare Hangneigung aufweist, wäre eine komplett ebenerdige Bebauung nur mit erheblichen Eingriffen in das bestehende Gelände möglich. Dies soll vermieden werden.

Durch die Begrenzung ist sichergestellt, dass sich das Solitärgebäude in die umgebende Bebauung einfügt.

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

### 5.2.1 Anpflanzen von Bäumen

Die geplante Kindertageseinrichtung liegt am südlichen Ortsrand von Eschau. Um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft herstellen zu können, wird gefordert, dass das Grundstück an seinen Rändern einzugrünen ist.

Im Gestaltungsplan ist lediglich ein Testentwurf dargestellt. Die genaue Objektplanung liegt aktuell noch nicht vor. Insofern werden nur Festsetzungen ohne Standortbindungen getroffen. Die bestehenden Gehölzstrukturen am Nord-West-Rand sollen weitgehend erhalten werden.

### 5.2.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder zuführen zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

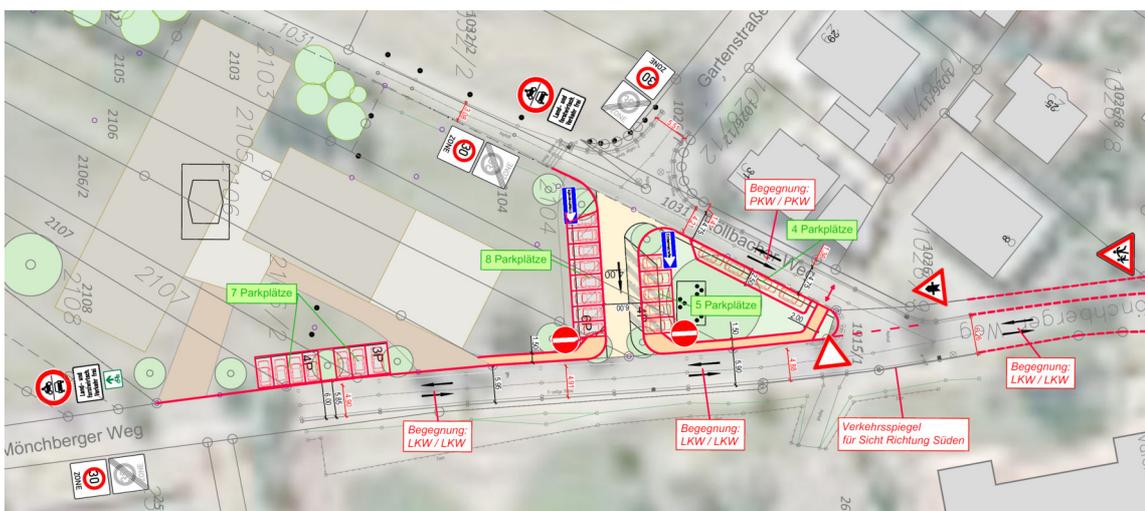
## 6. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird an die Gartenstraße und den Mönchberger Weg angebunden.

Durch die geplante Nutzung wird sich jedoch die verkehrliche Belastung zu den Zeiten des Hol- und Bringdienstes temporär erhöhen. Darüber hinaus ist westlich des Geländes nach Flächennutzungsplan eine Zuwachsfläche für Wohnen dargestellt.

Unabhängig davon ist sicherzustellen, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Um die Auswirkungen des Verkehrs im Umfeld der Kindertageseinrichtung abschätzen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Jung von Juli bis Oktober 2021 folgendes Verkehrskonzept erarbeitet (Originaltext kursiv).



Verkehrskonzept

*Im Umfeld der geplanten Erschließung wurde der Bestand vermessen. Aus der Vermessung wurden die bestehenden Gehwegbreiten, Fahrbahnbreiten und die*

*allgemeine Verkehrsanlagegeometrie entnommen und mit der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 auf Defizite abgeglichen. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:*

<b>Mönchberger Weg</b>	
<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<i>Fahrbahn 6,26 m, nach Einmündung Röllbacher Weg 4,88 m</i>	<i>Fahrbahn 6,26 m, nach Einmündung Röllbacher Weg &gt; 5,90 m</i>
<i>Mögliche Begegnung: LKW/LKW bzw. PKW/PKW</i>	<i>Mögliche Begegnung: LKW/LKW bzw. PKW/PKW oder LKW/PKW (z.B. Anlieferung der KiTa)</i>
<i>Kein Raum für Radfahrer</i>	<i>Raum für Radfahrer</i>
<i>Gehweg: Nicht vorhanden</i>	<i>Gehweg: Einmündung Röllbacher Weg bis KiTa 1,5 m</i>

<b>Röllbacher Weg</b>	
<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<i>Fahrbahn: 4,21 m</i>	<i>Fahrbahn: 4,75 m (zzgl. 2,50 m Parkstreifen in Längsanordnung)</i>
<i>Mögliche Begegnung: PKW/PKW</i>	<i>Mögliche Begegnung: PKW/PKW</i>
<i>Gehweg: ca. 1,38 m</i>	<i>Gehweg: ca. 1,38 m</i>

**Planung Innere Erschließungsstraße (Verlängerung Gartenstraße):**

*Fahrbahn: 6,00 m (zzgl. beidseitigem 5,00 m Parkplatz in Queranordnung),*

*Fahrbahnbreite aufgrund des Querparkens erforderlich.*

*Keine Begegnung aufgrund der geplanten Einbahnstraßenregelung.*

*Insgesamt wird die Straßenquerschnittsgestaltung gegenüber dem Bestand angepasst, sodass entsprechend der Erschließungsplanung ein den zukünftigen Ansprüchen gerechtes Verkehrsnetz entsteht. Durch die Verbreiterung der Fahrbahn wird der zu erwartende maßgebende Begegnungsfall sichergestellt. Die Ergänzung des straßenbegleitenden Gehweges entlang des Mönchberger Weges stellt den Lückenschluss zu den übrigen Gehwegen her. Lediglich im Bereich der inneren Erschließungsstraße wird das Mischprinzip angewendet, sodass sich dort alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen den Verkehrsraum teilen. Die innere Erschließungsstraße erfüllt hauptsächlich den Zweck der Zuwegung zu den beidseitig angeordneten Parkplätzen. Kinder und Eltern sind deshalb dort in hoher Frequenz zu erwarten. Um eine klare und sichere Verkehrsführung, sowie eine leichte Begreifbarkeit und Übersicht für die Verkehrsteilnehmer zu erwirken, ist die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung für die innere Erschließungsstraße vorgesehen. Zudem wird durch diese Regelung forciert, dass durch die Befahrung des Mönchberger Weges in den Röllbacher Weg in die innere Erschließungsstraße und zurück in den Mönchberger Weg, eine Wendemöglichkeit entsteht, ohne eine separate Wendeanlage vorsehen zu müssen. Die Ausfahrt aus der inneren Erschließungsstraße bietet zudem durch den rechtwinkligen Anschluss an den Mönchberger Weg sehr gute Sichtverhältnisse. Dies ist durch den spitzwinkligen Anschluss des Röllbacher Weges nicht der Fall, weshalb die Sichtverhältnisse hier durch einen Verkehrsspiegel hergestellt werden müssen.*

*Weiterhin wurde durch die geänderte Vorfahrtsregelung an der Einmündung erwirkt, dass die KFZ-Fahrer die Vorfahrt gegenüber dem Mönchberger Weg achten müssen. Der Fahrer wird gezwungen an dieser Stelle langsam einzufahren, dass Risiko durch die schlechten Sichtverhältnisse minimiert. Eine Einbahnstraßenregelung im Röllbacher Weg ist nicht möglich, weil die Straße der Ausfahrt größerer landwirtschaftlicher Fahrzeuge dient. Das Plangebiet wurde mit dem Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug bzw. großer LKW auf die Befahrbarkeit geprüft.*

*Das Verkehrskonzept sieht insgesamt 24 Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Kindertageseinrichtung vor. Zusätzlich könnten durch Ausweisung im Mönchberger Weg weitere 10 Parkplätze markiert werden. Weiterhin stehen in der Ludwig-Caps-Straße 10 Parkplätze zukünftig zur Verfügung. Insgesamt stehen nahräumig im maximal genutzten Fall 44 Parkplätze zur Verfügung.*

*Aufgrund der besonders schützenswerten Verkehrsteilnehmer aus der Kindertageseinrichtung und der Valentin-Pfeifer-Grund- u. Mittelschule inkl. Sportanlage ist eine Einrichtung einer Tempo 30 Zone vorgesehen, sowie das Verkehrszeichen 136 „Achtung Kinder“ kurz vor der Kindertageseinrichtung.*

*Das vorliegende Verkehrskonzept ist in enger Absprache mit dem Markt Eschau, sowie der zuständigen Polizeiinspektion Miltenberg erstellt worden.*

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

### **7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

#### **7.1.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. In der Gartenstraße liegt ein Sammler mit einer Nennweite von DN 250 und im Mönchberger Weg auf Höhe des Anwesens Haus Nr. 8 mit einer Nennweite von DN 500.

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

Die Sammler sind ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser abzuleiten.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

#### **7.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Ziel ist es, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, damit möglichst viel davon dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann und sich die Abflussverhältnisse nicht verschlechtern.

Um dies zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind kleinere Flächen, für die eine Versickerung u.a. auch durch die Wahl geeigneter Befestigungsmaterialien unproblematisch sein sollte.

Das Kindergartengrundstück wird nach der Modellierung relativ ebene Flächen aufweisen und verfügt über ausreichend große Freiflächen. Dort müsste eine Versickerung zumindest über ein Rigolensystem möglich sein.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass eine Versickerung mit vertretbaren Mitteln nicht möglich ist. Für den Fall, dass dies durch Gutachten nachgewiesen wird, darf das Niederschlagswasser auch gedrosselt in den Mischwassersammler im Mönchberger Weg eingeleitet werden. Das Drosselmaß bzw. die Einleitmenge wird vom Markt Eschau festgelegt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

## 7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

In der Gartenstraße und im Mönchberger Weg verlaufen jeweils Trinkwasserleitungen mit einem Leitungsquerschnitt DN 80. Der nächstgelegenen Hydranten befinden sich im Nahbereich der geplanten Kindertageseinrichtung.

Gemäß Angaben des Wasserwartes vom 27.04.2021 kann über die Trinkwasserleitung in der Gartenstraße bei einem Entnahmedruck von 2,1 bar (Restdruck 2,4 bar) eine Löschwassermenge von 34 m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

Über die Trinkwasserleitung im Mönchberger Weg kann bei einem Entnahmedruck von 1,4 bar (Restdruck 2,0 bar) eine Löschwassermenge von 30 m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

Damit steht insgesamt eine Löschwassermenge von 64 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Der Brandschutz fordert 192 m<sup>3</sup> (2 x 96 m<sup>3</sup>). Danach besteht ein Ergänzungsbedarf von 66 m<sup>3</sup>. Um diese Menge vorzuhalten, wird ein unterirdisches Becken auf dem Kita-Grundstück errichtet.

Damit die Löschwassermenge nicht nur der Kita dient, sondern auch der Schule und dem Wohnquartier im Umkreis von 300 m, wird der geforderte Oberflurhydrant an einer geeigneten Stelle positioniert.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

## 8. Anlagen

### 8.1 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Michael Maier - Landschaftsarchitekt, Grundstraße 12, 97836 Bischbrunn-Oberndorf mit Datum vom 12.05.2021

### 8.2 Schallimmissionsprognose Sport- und Anlagenlärm

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 972904 Höchberg mit Datum vom 20.10.2021

### 8.3 Fachgutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 972904 Höchberg mit Datum vom 12.11.2021

Aschaffenburg, den 21. Februar 2022

Eschau, den \_\_.\_\_.2022

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Peter Matthiesen,  
Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Gerhard RÜth,  
1. Bürgermeister des  
Marktes Eschau**