

Zusammenfassende Erklärung

Markt Eschau

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Quelle Bebauungsplan „Quelle“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a und § 10a BauGB

Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Anpassung der überholten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1995 an die aktuelle und heute prognostizierbare Entwicklung. Es werden die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen von 30 ha auf ca. 10 ha reduziert.

Als wirtschaftliches Entwicklungspotential werden ein Sondergebiet Einzelhandel, Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen im Umfang von ca. 6,0 ha am nördlichen Ortsrand dargestellt und zur Weiterentwicklung vorbereitet.

Mit dem Bebauungsplan „Quelle“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel einschließlich erforderlicher Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 3,02 ha geschaffen. Damit werden die Zielsetzungen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für die Erweiterung des Quartiers zwischen Wildensteiner Straße und der Ortsumfahrung Sommerau (St 2308) am nördlichen Ortsrand von Eschau in einem 1. Bauabschnitt umgesetzt. Der Markt Eschau schafft damit langfristige Planungssicherheit, um den Standort „Quelle“ kurz- bzw. mittel- bis langfristig zu einem ortsnahen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungspark zu entwickeln, um Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue Arbeitsplätze vor Ort und in der Region zu schaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und in den Umweltberichten zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum gering bis mittel empfindlichen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes - bezogen auf die meisten Schutzgüter - mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der Versiegelung und Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten. Sie können durch Maßnahmen der Durchgrünung des Plangebietes und durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden.

Durch die geplanten Nutzungen werden Veränderungen des Landschaftsraumes vor dem nördlichen Ortsrand verursacht. Sie führen dauerhaft zu kleinräumiger Beeinträchtigung für die siedlungsnaher Erholung. Aufgrund der geplanten Vegetationsstrukturen sind erhebliche Beeinträchtigungen und störende Fernwirkungen für die überregionale Erholung am Westrand des Spessarts nicht zu erwarten.

Mit Lärm- und Schadstoffimmissionen, die zu unverträglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes führen und das Wohlbefinden des Menschen in benachbarten bestehenden Wohngebieten und im Wohnumfeld dauerhaft stören könnten, ist in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen (Geräuschkontingentierung) nicht zu rechnen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumfang von 2,40 ha außerhalb des Geltungsbereiches vollständig kompensiert.

Das Plangebiet ist als potenzieller Lebensraum (Brut-/Jagd-, Nahrungshabitat) für Vogelarten der Gehölze und des Offenlandes, für Fledermäuse und Zauneidechsen zu bewerten. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Geltungsbereichs sind nachgewiesen, Vorkommen anderer geschützter Arten (z. B. Insekten) wurden nicht nachgewiesen, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Vorkommen von Zauneidechsen wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen, aufgrund einiger geeigneter Habitatstrukturen kann ein Vorkommen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden und vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen jedoch nicht verursacht.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Markt Eschau hat alternative Standorte für Gewerbe-, Sonder- und Mischgebiete geprüft. Danach stehen weder im Gewerbegebiet „Am Dillhof“ noch im verdichtbaren Innenbereich des Marktes geeignete, gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung. Der mit der direkten Anbindung an die Ortsumfahrung Sommerau gegebene Standortvorteil der Flächen im Bereich „Quelle“ ist an keiner anderen Stelle im Ort gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 stellt Gewerbe-, Misch- und Wohngebietsflächen in weit größerem Umfang dar, die der Markt mit der vorliegenden Änderung auf ein realistisches Maß reduziert.

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl wie:

- Geräuschimmissionen an empfindlichen Wohnnutzungen vermeidbar
- Flächenverfügbarkeit
- mittlere landschaftliche Fernwirkung, eingeschränkte Einsehbarkeit
- sinnvolle Abrundung der Ortslage im Norden; kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Minimierung von dauerhaften betriebsbedingten Beeinträchtigung von Wohngebieten
- Zukünftig sehr gute Verkehrserschließung durch geplante Ortsumfahrung Sommerau
- Lage außerhalb von Schutzgebieten und schutzwürdigen Landschaftsteilen, landschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten
- Ausschluss einer Siedlungsentwicklung im Bereich von Schutzgebieten oder hochwertigen Biotopflächen

weist der Änderungsbereich wesentliche Eignungskriterien auf, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet so nicht vorliegen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Absicht, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsstandort zu bereitzustellen sowie des Standortvorteils der Flächen im Bereich „Quelle“, der mit der direkten Anbindung an die Ortsumfahrung Sommerau an keiner anderen Stelle im Ort gegeben ist, wurden Standortalternativen auf Bebauungsplanebene nicht näher untersucht.

Grundsätzlich entgegenstehende Belange aufgrund der Lage im ortsbildtypischen Streuobstgürtel sind in Verbindung mit der Festlegung von Flächen für die Ortsrandeingrünung und Erhalt von Gehölzflächen lösbar. Als positive Kriterien haben zur Auswahl des Plangebietes geführt:

- Ausweisung von Gewerbeflächen im Anschluss an bereits bestehende Siedlungsbereiche
- verkehrsgünstige Lage durch Anbindung an Ortsumfahrung Sommerau
- Möglichkeit der Anbindung an vorhandenes Straßen- und Erschließungsnetz
- Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich
- Umsetzung der Zielsetzung des Gesamtkonzeptes Bereich „Quelle“ des Marktes Eschau

Konzeptalternativen, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzung vorgenommen und aus Umweltsicht optimiert werden:

- Optimierung der Anordnung und Größe der Baufelder in Orientierung am Geländeverlauf
- Schaffen gliedernder Grünstrukturen und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, Verbesserung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Teilerhalt des Baumbestands im Plangebiet selbst
- Pflanzgebote zur Strukturaneicherung und Biotopvernetzung
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude sowie Begrenzung von Geländeveränderungen zur Einbindung der Baugebiete in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt von Fußwegeverbindungen mit Anbindung an das Flurwegenetz
- Festsetzungen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Unter anderem von der Regierung von Unterfranken und dem Regionalen Planungsverband Unterfranken wurden keine Einwände mehr erhoben, da in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Einzelhandel im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgeschlossen wurde. Auf diese Weise würde das Entstehen einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration wirksam verhindert. Die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern stünden der Aufstellung bzw. Änderung der o.g. Bauleitpläne nun nicht mehr entgegen.

Das Landratsamt Miltenberg verweist auf eine nicht ausreichende Begründung des Bedarfs einer Entwicklung von Bauflächen. Unter Berücksichtigung einer voraussichtlich (rückläufigen) Bevölkerungsentwicklung des Marktes Eschau erscheine die Aufstellung des Bebauungsplans nicht notwendig. Es scheine sich lediglich um eine Vorratsplanung zu handeln.

Der Markt Eschau hat diesen Hinweis wie folgt abgewogen: Um die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes zu erhalten und zu verbessern, ist eine maßvolle Ausweisung von Misch- und Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Umfang von 3,02 ha einschließlich einer Bebauungsplanaufstellung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gerade in zentralen Orten der Grundversorgung im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf sinnvoll und unter Bezugnahme auf die entsprechende Nachfrage im Bauamt hinreichend begründet.

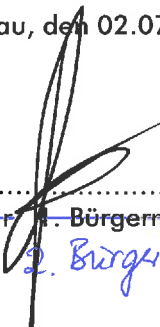
Der Bedarf für gewerbliche und mittelständische Entwicklungsmöglichkeiten in Eschau konnte bereits in Form von konkreten Verträgen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie für Gewerbeflächen bestätigt werden.

Der Bedarf für gewerbliche und mittelständische Entwicklungsmöglichkeiten in Eschau konnte bereits in Form von konkreten Verträgen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie für Gewerbeflächen bestätigt werden.

Die Handwerkskammer wies daraufhin, dass im Lebensmittelhandwerk rückläufige Betriebszahlen zu verzeichnen seien, daher sei es wichtig, bei örtlichen Planungen den Erhalt dieser mittelständischen Betriebe weiter zu sichern. Stürbe das Lebensmittelhandwerk aus, gehe die fußläufige Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln ebenso verloren wie die Geschmacksvielfalt und die handwerkliche Qualität.

Der Marktes Eschau hat diesen Belang bei der Zielsetzung dieser Bauleitplanung, die ausreichende Verteilung der Versorgungsstandorte zur fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung in allen Teilen des Ortsgebietes sicherzustellen, berücksichtigt. Bewusst wird zudem auf eine Erweiterung des Sortiments durch begleitende Fachmärkte verzichtet sowie die Nutzung als Einzelhandelsstandort in den übrigen GE- und MI-Gebieten des Geltungsbereichs ausgeschlossen, um die Ausbreitung von Leerständen und ungenutzten Flächen im Innenbereich zu vermeiden.

Markt Eschau, den 02.07.2018 *12.10.2018*


.....
~~Günther~~ - Bürgermeister
Rühl 2. Bürgermeister