



Markt Eschau
Landkreis Miltenberg

**Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich „Quelle“**



Begründung



Markt Eschau

**Rathausstraße 13
63863 Eschau**

aufgestellt: 02.03.2015

geändert: 29.05.2017

geändert 19.03.2018

Fassung 02.07.2018

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin SRL

Ulrike Reiser, Dipl.-Geogr.

Katrin Hansmann, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektin bdlA

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3	Lage und Abgrenzung und Beschaffenheit	5
4	Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
4.1	Rechtliche Grundlagen	6
4.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
5	Planinhalt und Standortwahl	8
5.1	Städtebauliches Konzept	9
5.2	Siedlungsentwicklung	10
5.3	Technischer Umweltschutz	11
5.4	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
5.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
5.6	Gewerbliche Wirtschaft	12
5.7	Belange der Landwirtschaft	13
5.8	Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz	13
6	Flächenbilanz	14
7	Umweltbericht	15
7.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	15
7.2	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	15
7.3	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	15
7.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	16
7.5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	16
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	19
7.7	Natura 2000 und Artenschutz	20
7.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
7.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
7.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	21
7.11	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	21
7.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
8	Hinweise zum Änderungsverfahren	23
9	Datengrundlagen, Literaturverzeichnis	24

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Markt Eschau hat in seiner Sitzung am 12.12.2011 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.1995 im nördlichen Ortsrandbereich zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Quelle“ zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, für das der Markt Eschau bereits im Jahr 2011 im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Büro arc.grün Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Gesamtkonzeption“ 2011 sowie „Gesamtkonzept“ 2014) Zielsetzungen für das Plangebiet „Quelle“ für eine Anpassung an die aktuelle städtebauliche Entwicklung formuliert hat. Zur Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes in der gemeindlichen Bauleitplanung wurden auch die überwiegend unbebauten Bereiche, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“ nördlich und südlich angrenzen und als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, in die vorliegende Änderung einbezogen, da sich nach heutiger Einschätzung ein erheblich geringerer Bedarf an Gewerbeflächen in der Zukunft ergeben wird.

Der Änderungsbereich erstreckt sich im Norden der Ortslage auf im Wesentlichen unbebaute Bereiche im Umfang von ca. 30,94 ha.

Davon sollen im nördlichen Änderungsbereich gewerbliche, gemischte und Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt 20,46 ha aus der Flächennutzungsplan zurück genommen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Der südliche Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 10,48 ha und stellt in der rechtsgültigen Fassung Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und private Grünflächen dar.

Dieser Bereich soll entsprechend der aktuell zu erwartenden Entwicklungen neu geordnet werden. Als Voraussetzung hierfür wurde ein Gesamtkonzept für den Bereich „Quelle“ entwickelt, das ausgehend von der bestehenden Besiedelung aus Wohngebiet, Mischgebiet und kleinteiliger landwirtschaftlicher Nutzung eine gemischte und gewerbliche Nutzung am Ortsrand mit optimaler Anbindung an das Verkehrsnetz vorsieht. Entsprechend diesem Gesamtkonzept werden im südlichen Teil des Änderungsbereichs zukünftig Wohn- und Mischgebiete entsprechend der derzeitigen Nutzung im Umfang von ca. 3,7 ha sowie am zukünftigen Ortsrand, im Bereich „Quelle“, Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie ein Sondergebiet Einzelhandel im Umfang von 0,65 ha dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung reduziert somit den bislang für bauliche Zwecke zu nutzenden Bereich am nördlichen Ortsrand um ca. 20 ha auf ca. 10 ha.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Quelle“ passt der Markt Eschau die bislang dargestellten Nutzungen am nördlichen Ortsrand an die aktuelle und prognostizierbare städtebauliche Entwicklung an und bereitet mit der Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen im Bereich Quelle den Bebauungsplan „Quelle“ planungsrechtlich vor. Die Planung trägt damit zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Förderung von Arbeitsplätzen unter angemessener Berücksichtigung bestehender Nutzungen und der Lage in der Region bei.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Eschau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“ als Wohnbau,- und gemischte Baufläche dargestellt. Zukünftig ist eine Nutzung als gemischte und gewerbliche Baufläche sowie als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel beabsichtigt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Quelle“ zu ändern.

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Eschau uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Gemeinderat des Marktes Eschau hat in seiner Sitzung am 12.12.2011 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Lage und Abgrenzung und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 30,94 ha befindet sich im Norden des Marktes Eschau (vgl. Abb. 1). Er wird begrenzt im Süden von der Wildenseer und der Wildensteiner Straße, im Westen von der Mühlgasse und der Unteraulenbacher Straße (Trasse der Ortsumfahrung Sommerau, St 2308), im Norden durch die Grundstücke Fl.-Nr. 3192, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3233, 3234, 3234/2, 3235, 3236, 3237, 3238, 3241, 3241/2, 3242, 3252, alle Gemarkung Eschau. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks Spessart und entlang des Flurwegs Fl.-St. 3460 bis an die Wildensteiner Straße.

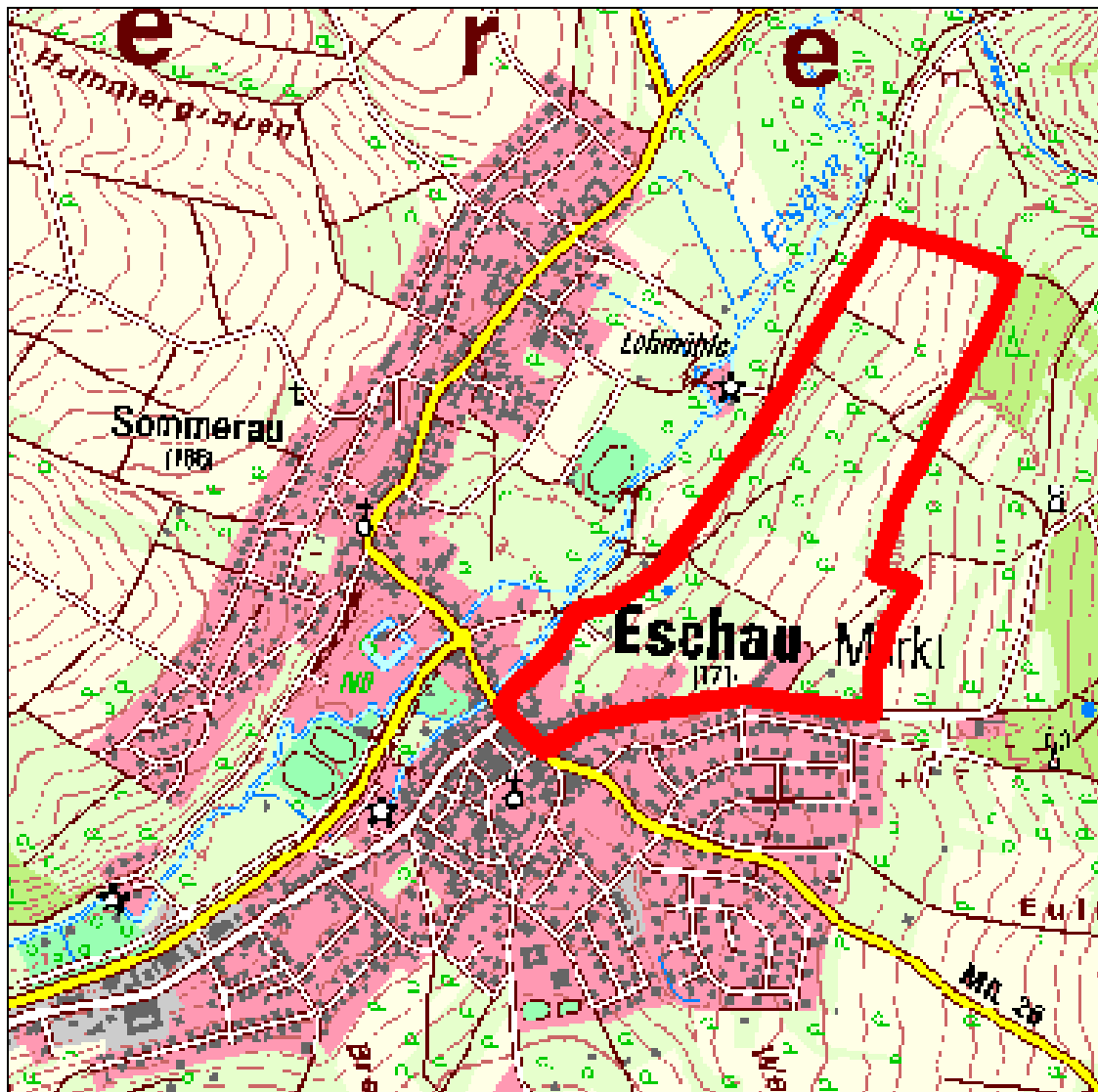


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs, unmaßstäblich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt – BAYERN-ATLAS)

Der südliche Teilbereich, - ausgehend von der Wildenseer Straße im Süden bis zum Flurweg Fl.-St. Nr. 3424 und einer gedachten Linie parallel zur Bebauung an der Wildensteiner Straße auf der Höhe des gemeindlichen Bauhofs umfasst eine Fläche von ca. 10,48 ha. Der nördliche Teilbereich umfasst ca. 20,46 ha (siehe Plandarstellung).

Der nördliche Änderungsbereich wird großflächig landwirtschaftlich genutzt.

Der südliche Änderungsbereich wird, ausgehend von der Ortslage, als Misch- und Wohngebiet genutzt. Es schließen sich Flächen kleinteiliger Kleingartennutzung, Nebenerwerbslandwirtschaft, Hobbytierhaltung an. Der Bereich „Quelle“ wird kleinteilig landwirtschaftlich genutzt durch Grünland- und Streuobstwiesenwirtschaft und Ackerbau.

4 Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung

4.1 Rechtliche Grundlagen

- BAUGESETZBUCH (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).

4.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Relevante Ziele und Grundsätze für die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013** und dem **Regionalplan Bayerischer Untermain (Region 1)**.

Der Markt Eschau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als zentraler Ort der Grundversorgung dargestellt und damit einem Grundzentrum gleichgestellt. Eschau gehört zu dem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Mit der Anpassung des Regionalplans an das LEP 2013 ist er im Regionalplan mit der Gemeinde Mönchberg als Teil eines zentralen Doppelortes gekennzeichnet.

Raumstruktur

- „Die Grundzentren sollen ein Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung, mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.“ (G; LEP 2.1.4.)
- „Die zentralen Orte in der Region Bayerischer Untermain sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können.“ (Z, RP AV 3.1.)

Weitere Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

Räumliche Entwicklung und Ordnung

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen“ (G; LEP 1.1.3).
- „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er [...] seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]“ (G; LEP 2.2.5).
- „Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und möglichst flächensparend erfolgen“ (Z; RP A I 4).
- „Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes [...] soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuan siedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden“ (Z; RP A II 2.1).

Siedlungsentwicklung

- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (G; LEP 3.1).
- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (Z; LEP 3.2).
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“ (G; LEP 3.3).
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“ (Z; LEP 3.3).

- „[...] In den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete [...]“ (Z; RP B II 2.3).

Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen

- „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden“ (G; LEP 5.1).
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
 - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe (Z; LEP 5.3.1).
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.
Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (Z; LEP 5.3.2).
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (.....) (Z; LEP 5.3.2).
- „Es ist anzustreben, angesichts einer fortschreitenden Globalisierung und des daraus resultierenden, sich ständig verschärfenden Wettbewerbs, das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern“ (G; RP B IV 2.2.1).
- „Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden.“ (Z; RP 2.4.1).
- „Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erstellt werden, welche verbindlich für den jeweiligen Geltungsbereich innerhalb einer Gemeinde oder auch gemeindeübergreifend festgelegt werden“. (G; RP 2.4.4).

Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (G; LEP 7.1.1).
- „Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besondere Rücksicht genommen werden“. (Z; RP BI 3.1.4)
- „Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen [...] im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden“ (Z; RP B I 3.1.4).
- „Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden“ (Z; RP B I 3.1.5).
- „Bei der Errichtung lärmintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete so gering wie möglich gehalten werden“ (Z; RP B XII 3.3).

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes in einem der Lage im ländlichen Raum angemessenen Umfang beachtet der Markt Eschau die übergeordneten Planvorgaben zum Erhalt und Förderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes. Ebenso dient die Ausweisung von Flächen eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel auf der Basis städtebaulicher Gesamtkonzeption dem Ziel für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung unter Berücksichtigung der Einzelhandelsgrundversorgung in allen Ortsteilen zu sichern.

Mit der Anordnung von Mischgebieten zwischen den Gewerbegebieten und Wohngebieten wird den Vorgaben nach einer klaren Trennung zwischen gewerblichen Standorten und Wohnstandorten Rechnung getragen. Die Ausweisung von Bauflächen für eine sowohl gewerbliche als auch gemischte Nutzung berücksichtigt die Vorgaben zur Förderung von Arbeitsplätzen in den Bereichen Gewerbe, Produktion, Dienstleistung, Versorgung, Tourismus etc.

Die Darstellung von gewerblichen Flächen mit direkter Anbindung an die überörtliche Verbindungsstraße Ortsumfahrung Sommerau erlaubt dem Markt Eschau ein Angebot von Flächen vorzuhalten, um alle Möglichkeiten zur Verbesserung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich und produzierenden Gewerbe sowie in Versorgungsstätten ausschöpfen zu können. Der Markt Eschau als Zentraler Ort der Grundversorgung greift diese neu entstehende Situation auf, um seine Aufgabe der überörtlichen Versorgung innerhalb seines Verflechtungsbereiches wahrzunehmen und zu verbessern.

Der Markt Eschau reduziert mit der Umwidmung von baulichen Flächen in Fläche für die Landwirtschaft im Umfang von ca. 20 ha die Darstellungen des Flächennutzungsplans vergangener Jahrzehnte auf ein realistisches Maß und entspricht damit den übergeordneten Planungsvorgaben einer flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung. Zwar werden im Rahmen der Planung weiterhin Bauflächen im bisher noch unbebauten Außenbereich dargestellt und somit keine Innenentwicklung vorbereitet. Dies ist im Sinne des landesplanerischen Ziels LEP 3.2 im vorliegenden Fall jedoch ausnahmsweise möglich, da im Siedlungsbereich von Eschau keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen, die für die beabsichtigte bauliche Nutzung geeignet wären: Im Flächennutzungsplan ist neben den aktuell überplanten Flächen lediglich der Bereich „Am Dillhof“ Hobbach als Gewerbegebiet dargestellt. Dies ist bereits vollständig bebaut. Darüber hinaus sind für die Gemeinde keine Flächen verfügbar, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen würden.

Auch die weiteren übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung werden im Rahmen der Planung berücksichtigt: Die geplanten Bauflächen werden in direktem Anschluss an bestehende bebaute Bereiche des Hauptortes Eschau ausgewiesen und runden den Siedlungskörper ab. Im Süden und Westen grenzen bereits bebaute Flächen an, im Westen verläuft außerdem die geplante Ortsumfahrung Sommerau der St 2308, die zukünftig zur Erschließung des Änderungsbereichs genutzt werden kann. Die Ausweisung der Bauflächen an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft wird im Sinne landes- und regionalplanerischen Vorgaben vermieden.

Mit der Darstellung von Grünflächen zur Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft und mit der Rücknahme von nicht benötigten Bauflächen aus der Darstellung der Flächennutzungsplanung entspricht der Markt Eschau den Vorgaben nach der Erhaltung von Erholungsräumen für den Menschen und nimmt insbesondere Rücksicht auf die Belange des Landschaftsbildes.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5 Planinhalt und Standortwahl

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Quelle“ sieht für den Änderungsbereich nördlich des Flurwegs Fl.-Nr. 3424 die Rücknahme der bisher als gemischte, gewerbliche und Wohnbauflächen dargestellten Bereiche im Umfang von ca. 20 ha vor. Das Areal wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich südlich des Flurwegs Fl.-St 3424 weist einen Umfang von ca. 10,2 ha auf. Die bislang dort dargestellten Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünflächen bzw. Privatgrünflächen werden entsprechend dem Gesamtkonzept (s. Kap. 5.2) für das Areal in den bebauten Bereichen neu geordnet. In den bislang unbebauten Bereichen werden gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie ein Sondergebiet Einzelhandel in einem der heutigen Zeit angemessenen Umfang von ca. 6,5 ha dargestellt.

Außerdem werden die bereits in der rechtskräftigen Fassung dargestellten Gemeinbedarfsflächen entsprechend der aktuellen Nutzung als Flächen für Feuerwehr und Bauhof dargestellt, sowie der auf dem gemeindlichen Grundstück vorhandene Grüngutsammelplatz gekennzeichnet.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden

Belange vor. Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kap. 7) erläutert.

5.1 Städtebauliches Konzept

Seit einigen Jahren verfolgt der Markt Eschau die Absicht, das Quartier am nördlichen Ortsrand Eschaus neu zu ordnen und zu entwickeln. Dazu wurde im Jahr 2011 das „Städtebauliche Entwicklungskonzept (Gesamtkonzeption)“ (Büro arc.grün Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Kitzingen) beschlossen, das im Jahr 2014 mit dem aktuell vorliegenden „Gesamtkonzept Bereich Quelle“ konkretisiert wurde. Der Markt Eschau sieht darin die Chance und Möglichkeit, den Standort „Quelle“ kurz- bzw. mittel- bis langfristig zu einem ortsnahen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungspark zu entwickeln und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue Arbeitsplätze vor Ort und in der Region schaffen zu können“.



Abbildung 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Gesamtkonzept Bereich „Quelle“, Markt Eschau 2014

Das Konzept sieht in dem Bereich „Quelle“ im nördlich Teil die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen vor. Im Übergang zu den bestehenden Wohn- und gemischten Nutzungen an der Wildensteiner Straße sind gemischte Nutzungen geplant, wodurch eine sinnvolle Gebietsabstufung erreicht und Nutzungskonflikte vermieden werden. Gemäß Konzept werden die gewerblichen Nutzungen über die geplante Ortsumfahrung Sommerau optimal angebunden und innerhalb des Gebietes durch Stichstraßen erschlossen. Mit der Konzeptionierung von Stichstraßen, die von der durchgehenden Erschließungsstraße ausgehen, lässt das Konzept eine schrittweise Umsetzung in mehreren Bauabschnitten zu, um eine flexible Reaktion auf die tatsächliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Berücksichtigung der Ortsrandlage in einem landschaftlich sensiblen Bereich innerhalb des Naturparks Spessart sieht das Konzept zu erhaltende Streuobstbereiche innerhalb des Gebiets vor und Maßnahmen sowohl im Norden des Areal zur Einbindung des Siedlungsbereichs in die Landschaft als auch im Westen, um eine deutliche Trennung zur Ortsumfahrung Sommerau herzustellen. Innerhalb des Gebietes vorgesehene Grünstrukturen tragen dazu bei, dass auch bei der Realisierung nicht aller Bauabschnitte eine Eingrünung der Bauflächen sofort nach Umsetzung des Konzeptes stattfindet.

Aus diesem Konzept wurde die Abgrenzung der Nutzungen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt und angepasst.

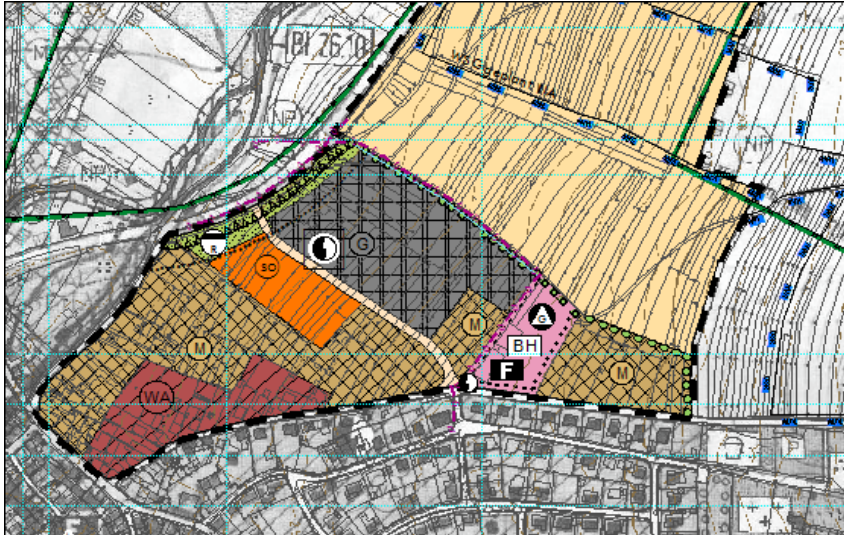


Abbildung 3: Änderungsbereich FNP Bereich „Quelle“

5.2 Siedlungsentwicklung

Gewerbliche und gemischte Nutzung

Die im Änderungsbereich am nördlichen Ortsrand von Eschau im Bereich „Quelle“ dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen einschließlich Sondergebietsflächen großflächiger Einzelhandel im Umfang von insgesamt 7,50 ha schließen im Osten an die Flächen für Gemeinbedarf mit ihren Funktionsbauten sowie dem prägenden Feuerwehrturm an. Die aktuellen Nutzungen dort sind der Bauhof, die Feuerwehr und der Grüngutsammelplatz. Mit weiteren gemischten Bauflächen entlang der Wildensteiner Straße werden Potentialflächen dargestellt, die langfristig für die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorgesehen werden.

Die bislang dargestellte Nutzung Festplatz entfällt. Eine Darstellung an anderer Stelle im Ortsgebiet ist nicht vorgesehen.

Westlich und östlich ist der Änderungsbereich angeschlossen an bestehende bzw. geplante überörtliche und örtliche Verbindungsstraßen. Das Umfeld des Planungsgebietes hat somit bereits einen siedlungsstrukturellen und teilweise gewerblich geprägten Charakter. Südlich und östlich sind Allgemeine Wohngebiete benachbart, die insbesondere im südlichen Wohngebiet mit siedlungsbezogenen, kleinflächigen, landwirtschaftlichen Nutzflächen verzahnt sind.

Wohnen

Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen im Umfang von 1,3 ha, die im Süden an weitere Wohngebiete angrenzen, stellt ein realistisches Maß an Flächen für bestehende und zukünftige Wohnbebauung im Änderungsbereich dar. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung beträgt die Minderung an **Wohnbauflächen** –6,8 ha.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Ausgleich i. S. § 1a Abs. 3 BauGB

Auch nach der Reduzierung von Bauflächen im Umfang von ca. 20 ha werden die dargestellten Gewerbe-, Sondergebiets- und Mischgebietsflächen den bislang kleinflächig strukturierten Ortsrand verändern, der durch Gehölzbestände und Streuobstwiesen landschaftstypisch ausgeprägt ist. Um eine angemessene Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft zu schaffen, stellt der Flächennutzungsplan Maßnahmen zur Eingrünung des Siedlungsrandes dar.

Die für den Eingriff durch Bebauung erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt. Kleinräumig tragen im räumlichen Zusammenhang angeordnete Ausgleichsflächen zu einer wirkungsvollen Kompensation der zu erwartenden Veränderungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes am Ortsrand von Eschau bei und stellen einen sowohl funktionalen als auch räumlich-ästhetischen Abschluss der Siedlungsentwicklung am Nordrand von Eschau her.

5.3 Technischer Umweltschutz

Die durch den Betrieb der Grüngutsammelstelle entstehenden Schallimmissionen an benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen wurden dahingehend beurteilt¹, dass es unter Berücksichtigung der Genehmigungsaufgaben beim Betrieb des Grüngutschredders nicht zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte im südlich gelegenen Wohngebiet kommt. Auch für die im Änderungsbereich östlich und westlich der Gemeinbedarfsflächen dargestellten gemischten Bauflächen werden die zulässigen Orientierungswerte im Zeitpunkt einer weitergehenden Beplanung und Bebauung nicht überschritten.

Durch gewerbliche Nutzungen können Geräuschemissionen hervorgerufen werden, die zu Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld führen. Zur Minderung und Vermeidung möglicher Immissionskonflikte sind zwischen Gewerbegebieten und empfindlichen Wohngebieten Mischgebiete angeordnet, mit einer das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung. So kann eine räumliche Abstufung geschaffen werden, die durch die Entfernung und ggf. durch Abschirmung durch Gebäude eine Minderung von Geräuschemissionen bewirkt. Zum Bebauungsplan wird begleitend ein Schallgutachten durchgeführt, auf dessen Basis zulässige Geräuschkontingente für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt werden.

Durch die neue Ortsumfahrung Sommerau werden Schallemissionen auf das angrenzende Gewerbe- und Sondergebiet einwirken. Mit den angegebenen Prognosewerten werden die zulässigen Grenzwerte im Gewerbegebiet (voraussichtlich) nicht überschritten.

Somit können die dargestellten Nutzungen den Schutz empfindlicher Nutzungen gewährleisten.

5.4 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die im Änderungsbereich dargestellten Mischgebiete, die räumlich zwischen den Gewerbe- und den Wohnbauflächen angeordnet sind, vermitteln sowohl durch kleinteiligere Nutzung als auch durch vielfältigere, kleiner dimensionierte Gebäudegestalt zwischen den eher großformatigen Zweckbauten eines Gewerbe- bzw. Sondergebiets und einer gestalterisch anspruchsvolleren Wohnbebauung. Somit kommt die Planung auch den Vorgaben nach einer klaren Trennung zwischen gewerblichen Standorten und Wohnstandorten nach.

Zur Einbindung der baulichen Nutzungen in den Landschaftsraum sind bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans Grünflächen/-maßnahmen am Ortsrand von Eschau dargestellt. Bei Umsetzung solcher Maßnahmen auf den nachfolgenden Planungsebenen können die Belange des Landschafts- und Ortsbildes in ausreichendem Maß berücksichtigt werden.

Ein Bodendenkmal ist im Änderungsbereich im Süden im Bereich der bestehenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen vorhanden (D-6-6121-0072, „Untertägige Siedlungsteile der frühneuzeitlichen Markterweiterung von Eschau“). Die Darstellungen des FNP ändern sich in diesem Bereich und seiner Umgebung nicht. Insofern werden Bodendenkmäler von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

5.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen im Änderungsbereich werden im Westen über die Ortsumfahrung Sommerau (St 2308) über den Anschlusspunkt-knoten 2 an den überörtlichen und regionalen Verkehr angeschlossen. Im Osten erfolgt die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz über die Wildensteiner Straße. Die im Gesamtkonzept vorgesehenen Stichstraßen - ausgehend von der durchgehenden Erschließungsstraße - , werden erst bei der Realisierung des nördlich anschließenden Erweiterungsgebietes erforderlich, da die Bauflächen des Bebauungsplans „Quelle“ direkt von der HAUPTerschließungsstraße erschlossen werden können. Somit entstehen Kosten für Erschließung und Infrastruktur einschließlich des Unterhalts ausschließlich für den tatsächlichen Bedarf.

¹ Tasch – Schallemissionsberechnung Mai 2017

Mit der Darstellung von Grünflächen im Westen zur Ortsumfahrung hin wird der für eine Staatsstraße erforderliche Freihaltebereich von 20 m beachtet und eine direkte Zufahrtsmöglichkeit auf die Grundstücke des Planungsgebietes von der Staatsstraße ausgeschlossen.

Die Anbindung der Feuerwehr an das örtliche und überörtliche Straßennetz wird durch die geplanten Erschließungswege des Änderungsbereichs verbessert. Dies ermöglicht im Notfall schnellere Wege, unter Vermeidung der Durchfahrt durch Wohngebiete.

Diese Erschließungswege sorgen für eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angemessene und ausreichende Anbindung, ohne empfindliche Wohnflächen zu beeinträchtigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die ca. 500 m entfernte Haltestelle „Marktplatz Eschau“ gegeben.

Die Baugebiete im Änderungsbereich werden an die Ver- und Entsorgung der Marktgemeinde Eschau bzw. der übrigen Versorgungsträger angeschlossen. Bestehende und geplante Trafostationen wurden dargestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet. Das Regenwasser wird in einem zentralen Rückhaltebecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken am tiefsten Punkt im Bereich der Staatsstraße gesammelt. Der hierfür vorgesehene Standort ist in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Im Anschluss wird das gedrosselte Niederschlagswasser unter der geplanten Staatsstraße hindurch in die Elsave geleitet. Für den Änderungsbereich ist die Entwässerungssatzung der Marktgemeinde Eschau in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Ein Bereich zur Abführung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen (Triebgraben) wird nachrichtlich innerhalb von Flächen zur Randeingrünung der Bauflächen nachrichtlich dargestellt.

Die durch das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellte Löschwassermenge ist auf ein Volumen von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausgelegt.

Der mögliche Erschließungsaufwand für öffentliche Verkehrswege sowie Ver- und Entsorgungsanlagen verringert sich entsprechend des reduzierten Flächenumfangs für bauliche Nutzungen.

5.6 Gewerbliche Wirtschaft

Die Darstellung von gewerblichen Flächen im Umfang von 2,4 ha, gemischten Bauflächen im Umfang von 4,4 ha und ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Umfang von 0,7 ha im Änderungsbereich bedeutet ein für die Marktgemeinde Eschau realistisches Maß an Flächen für potentielle gewerbliche Nutzer mit großflächigem Raumbedarf oder für Dienstleister. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung stellt dieser Flächenumfang eine Minderung von -7,7 ha für die Gewerbeflächen und -4,6 ha für die gemischten Bauflächen dar.

Der Markt Eschau verfolgt seit Jahren das Ziel am nördlichen Ortsrand Gewerbeflächen in einem dem Bedarf entsprechenden Umfang auszuweisen, da sowohl innerorts als auch im einzigen weiteren Gewerbegebiet des Marktes „Am Dillhof“ keine geeigneten Flächen für eine gewerbliche Nutzung mehr zur Verfügung stehen. Eine weitere, angemessene Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet ist nicht möglich.

Mit der vorliegenden Planung werden die Chance und Möglichkeit ergriffen, mit der neuen Straßenverbindung den Verkehr nicht nur an Eschau und Sommerau vorbeizuführen, sondern die neue Zufahrt kurz- bzw. mittel- bis langfristig für die Entwicklung zu einem ortsnahen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungspark in Eschau mit einer geordneten Anbindung an den überregionalen Verkehr zu nutzen. Es können flexibel zu nutzende

Bauflächen sowohl für das produzierende Gewerbe als auch den Dienstleistungsbereich geschaffen werden und damit Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze vor Ort und in der Region geschaffen werden.

5.7 Belange der Landwirtschaft

Im nördlichen Änderungsbereich werden gewerbliche, gemischte und Wohnbauflächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden, im Umfang von insgesamt ca. 20 ha aus dem Flächennutzungsplan zurück genommen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen weisen eine bezogen auf den Landkreis Miltenberg überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit auf, so dass eine landwirtschaftliche Nutzung auch in Zukunft möglich sein wird.

5.8 Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Natura 2000, Artenschutz

Eschau liegt im Naturraum Odenwald, Spessart und Südrhön in der naturräumlichen Untereinheit Westliche Spessarthochstufe (141 B). Der Änderungsbereich ist geprägt durch großflächige, intensive Landwirtschaft im nördlichen Bereich sowie von kleinteiliger Nutzung aus Äckern, Grünland und Streuobst sowie Feldgehölzen im südlichen Bereich. Der nördliche Ortsrand von Eschau weist noch einen typischen, gut ausgeprägten Streuobstgürtel auf und stellt den Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft dar. Er erfüllt gute Funktionen als siedlungsnaher Freiraum oder für die Erholung.

Nach dem **Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP)** des Landkreises Miltenberg (Stand 2002) liegt Eschau innerhalb des Schwerpunktgebietes „Strukturreiche Feldfluren, Hänge, Bachtäler und Wälder am Westrand des Spessarts“ mit Übergängen an das Schwerpunktgebiet „Elsavatal und Nebentäler“.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Spessart (§ 27 BNatSchG), jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ (LSG 00234/01-4/01). Im nördlichen Änderungsbereich haben sich die Grenzen des LSG aufgrund der digitalen Erfassung im Maßstab 1:25.000 um wenige Meter verschoben; dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 22-30 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine in der Biotopkartierung erfassten Biotope.

Im nördlichen Änderungsbereich werden Pumpversuche für die Trinkwassergewinnung durchgeführt. Die Vorschläge der möglichen Wasserschutzgebietszonen sind nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete im Änderungsbereich.

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen oder potenziell möglich ist (Fledermäuse, Zauneidechsen, Feldvögel und hecken- und höhlenbrütende Vogelarten), nutzen den Änderungsbereich als Fortpflanzungs-, Ruhe-, Jagd- bzw. Durchfluggebiet. Es sind auf den nachfolgenden Planungsebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen ist die Planung nicht mit Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

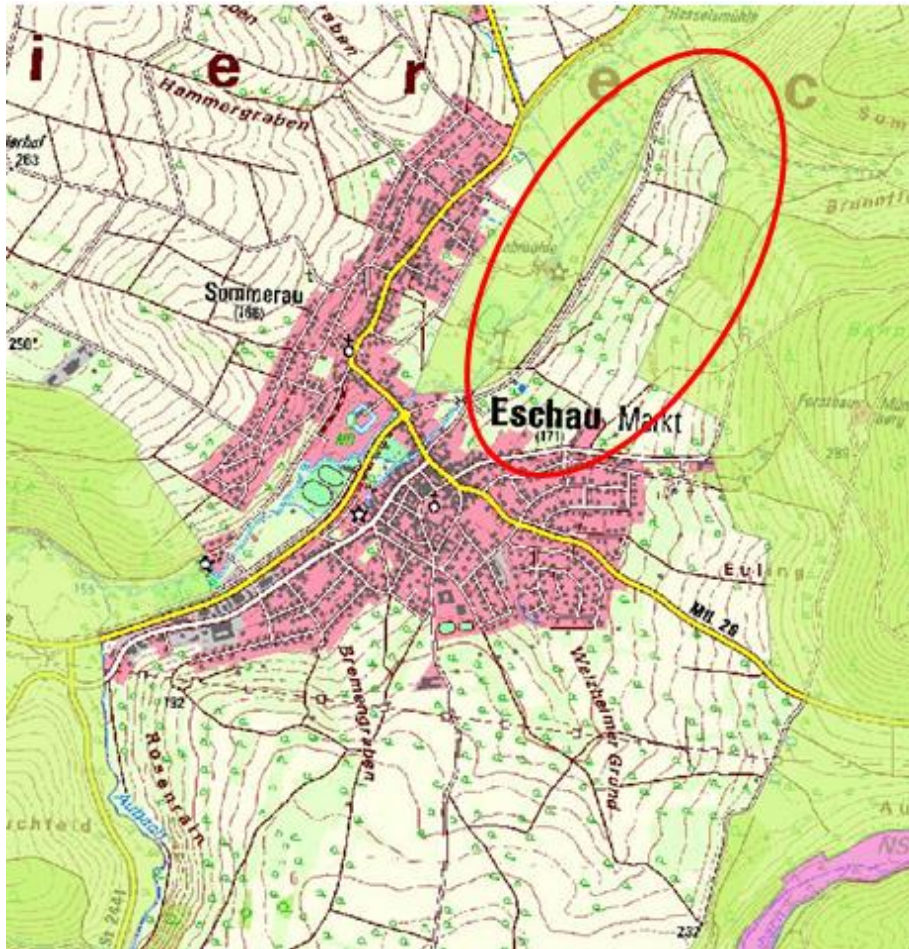


Abbildung 4: Natura 2000-Gebiete (pink dargestellt), Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ hellgrün dargestellt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt – Online Viewer FIN-Web)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Kap. 7 der Begründung) umfassend behandelt und zusammengefasst.

6 Flächenbilanz

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	0,00 ha	20,71 ha	+20,71 ha
Gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet	10,90 ha	2,44 ha	-8,46 ha
Flächen Sondergebiet	0,00 ha	0,73 ha	+0,73 ha
Gemischte Bauflächen	8,94 ha	4,35 ha	-4,59 ha
Allgemeines Wohngebiet/Wohnbauflächen	8,11 ha	1,31 ha	-6,80 ha
Grünflächen	2,24 ha	0,45 ha	-1,79 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,75 ha	0,71 ha	-0,04 ha
Verkehrsfläche	0,00 ha	0,23 ha	+0,23 ha
Summe	30,94 ha	30,94 ha	

7 Umweltbericht

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Belange zusammengeführt und in einem Umweltbericht dargelegt; dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Quelle“ des Marktes Eschau.

7.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Inhalt 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.

Im Einzelnen werden dafür im Norden des Änderungsbereichs Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen im Umfang von 20 ha aus der Darstellung zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im südlichen Änderungsbereich werden bestehende Nutzungen aus Wohngebiet, Nebenerwerbslandwirtschaft, Kleingarten und siedlungsbezogenen Freiräumen gemäß dem aktuellen Bestand in Wohngebiete und Mischgebiete (ca. 4 ha) differenziert. Als wirtschaftliches Entwicklungspotential werden Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen im Umfang von ca. 6,0 ha am nördlichen Ortsrand dargestellt. Davon wird auf der Basis des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Marktes Eschau der Bebauungsplan „Quelle“ mit der Festsetzung von Flächen für ein Sondergebiet Einzelhandel, für Gewerbegebiete und Mischgebiete im Umfang von 3,02 ha entwickelt, wofür die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erforderlich ist.

7.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch die Marktgemeinde Eschau unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eingegangenen Anregungen der Fachbehörden.

Zur Erfassung örtlicher Umweltziele, der Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung wurden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet:

- Regionalplan Bayerischer Untermain (1)
- Aktuelle Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Miltenberg
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eschau
- Luftbildauswertung
- Geländebegehung im Sommer 2014/2015/2016
- Auswertung von Fachdaten (Geologie, Boden, Wasser, Klima, etc.)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Quelle“ (Kaminsky, 2014/2015)
- Schallschutzbetrachtungen zum Bebauungsplan „Quelle“ und zur Grüngutsammelstelle (Sachverständigenbüro Tasch, 2014/2015 und 2017)
- Abstimmung mit der uNB, LRA MIL am 21.04.2015 und Januar 2018

Der Untersuchungsraum beinhaltet neben den direkt beanspruchten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches auch das von den Auswirkungen der Planung voraussichtlich indirekt betroffene Umfeld.

7.3 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG, besonderer Artenschutz des Natura 2000-Schutzgebietssystems i.V.m. § 44 BNatSchG), dem Immissions-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht wurden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1) sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Mil-

tenberg zur Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung herangezogen.

7.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung sind für den Änderungsumgriff des Flächennutzungsplans in übergeordneten Fachplänen wie folgt formuliert:

Das **Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP)** des Landkreises Miltenberg (Stand 2002) formuliert für das Schwerpunktgebiet „Strukturreiche Feldfluren, Hänge, Bachtäler und Wälder am Westrand des Spessarts“ mit Übergängen an das Schwerpunktgebiet „Elsavatal und Nebentäler“ folgende Ziele:

- Erhalt kleinflächig vorhandener strukturreicher Landschaftsausschnitte, Erhöhung der Strukturvielfalt in intensiv agrarisch genutzten Fluren; wichtigste Zielart ist hier der Steinkauz.
- Erhalt und Optimierung aller Streuobstbestände sowie Wiederausdehnung von Streuobst als Voraussetzung für die Sicherung der Steinkauz-Vorkommen im Naturraum
- Förderung der extensiven Wiesennutzung bzw. Extensivierung der Ackernutzung in den Streuobstbeständen und in ihrem Umfeld; Verzicht auf Rodung alter Streuobstbestände (z. B. bei Siedlungserweiterung) bzw. frühzeitige Ersatzanlage an geeigneten Stellen
- Verbesserung des Zustandes der Feuchtgebiete in den Bachtälern und Einbindung in durchgehende Grünland- und Auwaldbänder
- Optimierung von Elsava, (...) und ihren Auen als zentrales Fließgewässer und Grünlandband des Naturraumes

Mit der Darstellung von Grünflächen zur Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft und mit der Rücknahme von nicht benötigten Bauflächen aus der Darstellung der Flächennutzungsplanung entspricht der Markt Eschau den Vorgaben nach der Erhaltung von Erholungsräumen für den Menschen und nimmt insbesondere Rücksicht auf die Belange des Landschaftsbildes.

7.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Nutzungsänderung aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der durch die Nutzungsänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Zeitpunkt nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder nutzungsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet.

Darüber hinaus werden auf Flächennutzungsplanebene bereits darstellbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen genannt, die zur Berücksichtigung auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung) empfohlen werden und zur Verminderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen beitragen.

Ebenso wird aufgezeigt, welche planerischen Anforderungen auf den nachfolgenden Planungsebenen zu erfüllen sind und wie evtl. auftretende Konflikte durch einen erhöhten Planungs- und Untersuchungsaufwand voraussichtlich lösbar sind.

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Quelle“		
bestehende Nutzung (Darstellung im wirksamen FNP)	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u> Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Umfang 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u> Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf; Grünflächen, Umfang 10 ha</p>	
geplante Nutzung (Darstellung im geänderten FNP)	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u> Flächen für die Landwirtschaft, Umfang 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u> Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen, Flächen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen Umfang 10 ha</p>	
benachbarte Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung im Osten, Norden und Westen Wald im Nordosten Allgemeine Wohngebiete und gemischte Bauflächen im Süden und Osten „Wildensteiner Straße“ im Osten, „Mühlgasse“ / „Unteraulenbacher Straße“ im Westen	
Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Bewertung der Umweltauswirkungen bezogen auf die Darstellung des FNP
Mensch Wohnen/Wohnumfeld Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaftliche Nutzung ▪ Wasserschutzgebiet ▪ Wohnnutzung: allg. Wohngebiet „Am großen Trieb und Ortslage Eschau“ angrenzend ▪ Vorbelastung durch Emissionen des im Änderungsbereich liegenden gemeindlichen Bauhofs mit Grüngutsammelplatz sowie die bestehende Wildensteiner Straße und Mühlgasse ▪ Ortsrandlage erschlossen durch Flurweg ▪ Ortsrandlage ortsbildtypisch strukturiert durch Streuobstwiesen und kleinteilige, vielseitige landwirtschaftliche Nutzung ▪ Mittlere Bedeutung für die Funktion der siedlungsnahen Erholung 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwandlung von GE-MI-W-Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft <p>→ positive Auswirkung auf 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwandlung von Mi- und W-Bauflächen in Flächen für Sondergebiet, Gewerbe- und Mischnutzung sowie Flächen für Gemeinbedarf ▪ Höherer Nutzungsgrad, ▪ Stärkere Immissionen an Lärm und Staub durch GE und SO-Nutzung auf angrenzende WA-Nutzung <p>→ geringe Auswirkung</p>
Biotope und Arten, biologische Vielfalt Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserschutzgebiet ▪ Gehölzstrukturen an Wegrändern ▪ kleinteilige, , z. T. extensive landwirtschaftliche Nutzung in Ortsrandlage ▪ Lebensraum für Vogelarten und Kleinsäuger der offenen Feldflur ▪ Streuobstwiesen als Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Jagdhabitaten für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermausarten ▪ kein Schutzgebiet betroffen, keine Funktionsbeziehungen ▪ 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwidmung von Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft ▪ Erhalt Landwirtschaft und Gehölzstrukturen an Wegrändern als Lebensraum <p>→ positive Auswirkung auf 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin bestehende bauliche Nutzung auf 3 ha ▪ Durch höheren Versiegelungsgrad in GE- und Sondergebieten stärkere Verluste an kleinstrukturierten Streuobstwiesen ▪ Grünland und Ackerland des Lebensraumpotenzials der bisher kleinteilig als Grünland, Streuobstwiesen und Acker genutzten Flächen in Ortsrandlage durch Überbauung <p>→ mittlere Auswirkung auf 7 ha</p>
Artenschutz (Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pot. Vorkommen siedlungsgebundener Arten und Arten der siedlungsnahen Freiflächen ▪ Nachweise von Arten der Feldflur (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze), pot. Vorkommen weiterer Offenlandarten ▪ Nachweise von an Gehölze und Gebäude gebundene Fledermausarten ▪ potentiell Zauneidechsen-Habitat ▪ Steinkauzvorkommen nicht betroffen 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beibehalten Landwirtschaft mit Vorkommen von Arten des Offenlandes <p>→ positive Auswirkung auf 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin Verlust von Fortpflanzungs-, Jagd-, Ruhehabitaten von Fledermausarten, Vogelarten und Zauneidechsen (Geschützt gem. Anhang IV FFH-RL und VSch-RL) durch Überbauung ▪ Ggf. Erfüllung Tatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ▪ Durch bauliche Nutzung <p>→ vergleichbare Auswirkung auf 10 ha</p>

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Quelle“		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gewachsen anstehende Löß-Lehmböden mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit ▪ Böden überwiegend unversiegelt, in landwirtschaftlicher Nutzung ▪ Versiegelte Bereiche W und Ml GRZ ca. 0,4 bis 0,6 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung mit Stoffeintrag gem. guter fachlicher Praxis <p>→ positive Auswirkung auf 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung mit GRZ in GE max. 0,8 ▪ Überbauung mit GRZ in Ml max. 0,6 <p>→ geringe Auswirkung auf 7 ha</p>
Grundwasser Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplantes Wasserschutzgebiet im Nördlichen Änderungsbereich ▪ geringe Grundwasserneubildungsrate aufgrund lehmiger Böden ▪ überwiegend unversiegelte Flächen mit ungestörtem Abfluss von Niederschlagswasser ▪ Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elsa 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung ▪ Weiterhin Lage innerhalb des geplanten Wasserschutzgebiets <p>→ positive Auswirkung auf 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin Verlust unversiegelter Flächen mit ungestörtem Abfluss von Niederschlagswasser ▪ Weiterhin Ableitung Niederschlagswasser im Trennsystem einschl. Rückhaltung mit Absetzbecken und gedrosselter Abgabe in Vorfluter <p>→ vergleichbare Auswirkung auf 10 ha</p>
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ örtliche Kaltluftproduktion auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ▪ Austauschfunktionen mit Siedlungsbereichen in angrenzenden Randbereichen 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <p>Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung</p> <p>→ positive Auswirkung auf 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin Kaltluftabfluss aufgrund Topografie in Richtung Südost. Keine WA-Gebiete betroffen ▪ Weiterhin Staub- und Schadstoffimmissionen durch Gewerbe in angrenzenden Wohngebieten ▪ Weiterhin klimatisch wirksame Abflussbahn im Geltungsbereich nicht betroffen <p>→ vergleichbare Auswirkung auf 10 ha</p>
Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinteilige Strukturen aus offenen Flächen und Streuobstwiesen ▪ durch Gehölzgürtel landschaftstypisch eingebundene Ortsrandlage mit Fernblick auf umgebende Mittelgebirgslandschaft ▪ Lage im Naturpark Spessart ▪ Lage angrenzend an Landschaftsschutzgebiet 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <p>Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung mit gering strukturierter Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage angrenzend an Landschaftsschutzgebiet <p>→ positive Auswirkung auf 20 ha</p> <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin Verlust Gehölzgürtel und landschaftstypisch eingebundene Ortsrandlage ▪ Weiterhin Verlust typisches Ortsbild in Erholungslandschaft ▪ Weiterhin Anordnung von Pflanzgebieten und Ausgleichsflächen im Norden <p>→ vergleichbare Auswirkung auf 10 ha</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baudenkmäler in der weiteren Umgebung – vom Vorhaben nicht betroffen <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodendenkmal im Planungsgebiet im bestehend besiedelten Bereich vorhanden, jedoch nicht von Änderung betroffen 	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodendenkmäler nicht betroffen <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodendenkmäler nicht betroffen <p>→ keine Auswirkung</p>
Wechselwirkungen	Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben nicht gegeben.	
übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden, Minimierung zusätzlicher Flächenversiegelung ▪ Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ▪ Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen im innerörtlichen und ortsnahen Bereich ▪ Einbindung von Ortsrändern in die umgebende Landschaft 	

Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Quelle“	
empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzungen zur baulichen Gestalt, dem Ortscharakter angemessen ▪ Beachtung von Bauzeitenbeschränkung für geschützte Tierarten ▪ Landschaftliche Gestaltung, Ortsrandeingrünung ▪ Festsetzungen zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen	Ausgleich im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes mit räumlich-funktionalem Bezug durch Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- erwarteter Kompensationsfaktor	0,3-0,6 bis 1,0 – 3,0
- Änderungsbereich	<p><u>Nördlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rücknahme von geplanten Bauflächen im Umfang von 20 ha ▪ Weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung <p><u>Südlicher Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung der Darstellung von Bauflächen von W und M in GE, M, W, SO ▪ höherer Grad von geplanter Überbauung und Versiegelung ▪ Verlagerung der Darstellung von Grünflächen an Gebietsrand <p><u>Gesamter Änderungsbereich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insgesamt Rücknahme von Bauflächen um 20 ha ▪ Kompakte, angebundene Siedlungsentwicklung ▪ Angemessener Umfang von Neuausweisung ▪ An Empfindlichkeit der jeweiligen Nutzung orientierte Neuordnung der Nutzungen
- erwarteter Kompensationsbedarf	3 ha bis 15 ha
bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine
alternative Planungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ besondere Eignung im Vergleich mit anderen denkbaren Standorten aus siedlungsstrukturellen und Immissionsschutz-Gründen, sowie überwiegend geringen bis mittleren Umweltauswirkungen ▪ besondere Eignung aufgrund optimaler Anbindung an Verkehrsnetz ▪ keine grundsätzlich entgegenstehenden Belange
zu erwartende Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ▪ konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung ▪ Schallschutzgutachten Genehmigungsaufgaben für Grüngutschredderanlage
Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Grünordnung ▪ Pflanzgebote im Norden und Westen zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets und zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes ▪ konfliktvermeidende Maßnahmen (Artenschutz) <ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenbeschränkung für bauvorbereitende Maßnahmen - Habitatoptimierung für geschützte Tierarten ▪ Festsetzung von Lärmkontingenten zum Schutz empfindlicher Wohnnutzung
Gesamtbewertung aus Umweltsicht:	
Rücknahme von Bauflächen im Umfang von 20,46 ha aus Darstellung FNP, verbliebene Darstellung von Bauflächen 10,48 ha. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen aufgrund des höheren Versiegelungsgrades um ein geringes bis mittleres Maß erhöhte Umweltauswirkungen bezogen auf den rechtskräftigen FNP im Bereich der verbliebenen Bauflächen.	

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltauswirkungen bzw. zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Planungsempfehlungen formuliert werden.

So sind neben den grundlegenden Überlegungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades Maßnahmen zur Baugestalt und Grünordnung zu nennen, die zu einer angemessenen gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzungen in den Landschaftsraum und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen. Diese werden in den nachfolgenden Planungsebenen des verbindlichen Bebauungsplans oder im Rahmen von Bauanträgen konkretisiert.

Der für den südlichen Änderungsbereich überschlägig ermittelte Ausgleichsflächenbedarf liegt bei einer angenommenen, realistischen Mischung von Flächen geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit Ansatz des Faktors 0,3 – 0,6 bis max. 1,0 – 3,0 für Flächen geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei überschlägig 3,0 bis 15 ha.

Durch planerische Optimierung auf der nachfolgenden Planungsebene ist eine Minderung des Eingriffs und damit die Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs möglich, der sowohl durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs als auch über planexterne Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden kann.

7.7 Natura 2000 und Artenschutz

Natura 2000-Gebiete sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Das aktuelle und potenzielle Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage vorhandener Daten und der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen untersucht (Vgl. Anlage 3 zum Bebauungsplan „Quelle“).

Danach können Vorkommen der bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur - Feldlerche, Baumpieper, Rebhuhn, Wachtel - sowie der Vogelarten der Kulturlandschaft und der Hecken und Feldgehölze insbesondere in Obstbaumbeständen - Dorngrasmücke, Goldammer, Nachtigall, Neuntöter Buntspecht, Feldsperling, Grünspecht und Star - und die Nutzung des Plangebiets als Brutstandort oder Nahrungshabitat zum Teil nachgewiesen und nicht generell ausgeschlossen werden.

Die Streuobstwiesen nördlich von Eschau sind als ehemaliger Steinkauz Lebensraum bekannt. Ein aktuelles Vorkommen ist nicht bekannt. Für den Steinkauz sind die Streuobstbestände des Gebietes zusammen mit denen in der Untermainebene das Hauptverbreitungsareal im Landkreis.

Sowohl siedlungsgebundene Fledermausarten mit Quartieren in den benachbarten Siedlungsbereichen als auch Spalten und Baumhöhlen bewohnende Arten mit Quartieren in den umgebenden Streuobstbereichen sind nachgewiesen. Potenzielle Winterquartiere sind demgegenüber nicht betroffen. Vorkommen anderer Arten können nicht generell ausgeschlossen werden.

Zauneidechsen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Quelle nicht nachgewiesen, aufgrund einiger geeigneter Habitatstrukturen kann ein Vorkommen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Sinne einer dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entsprechenden überschlägigen Einschätzung können für die genannten nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten Verstöße gegen Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) zumindest für einzelne Individuen der genannten Vogel- und Fledermausarten und Zauneidechsen aufgrund von Bau-, Anlage- und betriebsbedingten Wirkungen zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der o.g. Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Diese Empfehlungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/ Genehmigungsplanung) zu konkretisieren und planungsrechtlich zu sichern bzw. umzusetzen.

7.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Norden von Eschau ist zunächst mit einer Fortführung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit Nährstoffeinträgen, aber auch mit dem Erhalt des landschaftstypischen Streuobstwiesengürtels zu rechnen.

Gemäß den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplans könnte eine Bebauung im Bereich der dargestellten gewerblichen, gemischten und Wohnbauflächen in deutlich größerem Umfang als geplant mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden und Wasser ggf. nicht ausgeschlossen werden.

7.9 Alternative 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 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. 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

7.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Aussagen des Umweltberichts basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Ergänzend wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Untersuchungen und Erhebungen zum Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sowie Untersuchungen zum Schallschutz vorgenommen, auf die der vorliegende Umweltbericht Bezug nimmt. Darüber hinaus erfolgten eigene Erhebungen zur Bestandssituation im Rahmen einer Geländebegehung.

7.11 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen. Diese kann erst in Bezug auf die auf Bebauungsplanebene zu konkretisierende Planung erfolgen.

7.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Quelle“ geschaffen und die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1995 an die aktuelle und heute prognostizierbare Entwicklung angepasst.

Es werden die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen, gemischten und Wohnbauflächen von 31 ha auf ca. 10,5 ha reduziert. Dafür werden im Norden des Änderungsbereichs Bauflächen im Umfang von 20 ha in Fläche die Landwirtschaft umgewidmet. Im südlichen Änderungsbereich werden bestehende Nutzungen gemäß dem aktuellen Bestand in Wohngebiete und Mischgebiete (ca. 4,0 ha) differenziert. Zudem werden bisherige Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Umfang von ca. 6,5 ha am nördlichen Ortsrand als Gewerbeflächen, Sondergebiet für Einzelhandel und gemischte Bauflächen dargestellt. Damit werden die Ziele des Gesamtkonzeptes für den „Bereich Quelle“ des Marktes Eschau umgesetzt.

Ein erhöhtes Störpotenzial durch Schadstoff-, Staub- oder Lärmemissionen, die das Wohlbefinden des Menschen an den nächstgelegenen Wohnstandorten beeinträchtigen könnten, gegenüber den Darstellungen des bereits rechtskräftigen FNPs sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Nutzungsänderung sind für den gesamten Änderungsbereich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild und Boden verbunden, im südlichen Änderungsbereich sind aufgrund des intensiveren Nutzungsgrades bezogen auf den aktuellen, rechtskräftigen FNP geringfügig stärker beeinträchtigende Auswirkungen zu erwarten. Durch gezielte Schutzmaßnahmen und Festsetzungen auf Bebauungsplanebene können Konflikte und Störwirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Dauerhaft wirksame Veränderungen des Ortsbildes können durch Festsetzungen auf nachfolgender Planungsebene ausgeglichen werden.

Auf der Flächennutzungsplanebene wird auf die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hingewiesen. Unvermeidbare Eingriffe können durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches oder im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

Durch die Rücknahme von gewerblichen, gemischten und Wohnnutzungen und die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft im Norden entstehen positive Effekte für Natur und Landschaft.

Da eine Gegenüberstellung der baulichen und nichtbaulichen Nutzungen im Vergleich der Bestands- und Planungssituation für das Gesamtgebiet eine deutlich positive Flächenbilanz zu Gunsten der nichtbaulichen Nutzungen ergibt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Quelle“ aus Umweltsicht positiv zu beurteilen.

8 Hinweise zum Änderungsverfahren

Der Markt Eschau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Genehmigungsfassung vom 11.07.1995, bekanntgemacht am 29.11.1995.

Der Markt Eschau hat in seiner Sitzung am 12.12.2011 beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Quelle“ aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und des sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden in der Zeit vom 26.03.2015 bis 27.04.2015 statt.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.05.2017 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09. bis zum 10.11.2017 beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain
3. Landratsamt Miltenberg, Untere Landesplanungsbehörde
4. Landratsamt Miltenberg, Untere Bauaufsichtsbehörde
5. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde
6. Landratsamt Miltenberg, Untere Immissionsschutzbehörde
7. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde
8. Landratsamt Miltenberg, Untere Denkmalschutzbehörde
9. Landkreis Miltenberg, Kreisbrandrat
10. Freiwillige Feuerwehr Eschau, Kommandant
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg mit Außenstelle Klingenberg a. Main
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Miltenberg
16. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Aschaffenburg
17. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
18. Handwerkskammer für Unterfranken
19. Kreishandwerkerschaft Miltenberg
20. Landratsamt Aschaffenburg, ÖPNV / Nahverkehrsbeauftragter
21. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg
22. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miltenberg
23. Zweckverband AMME (Abwasserverband Main-Mömling-Elsava)
24. Bayerwerk AG, Kundencenter Marktheidenfeld
25. Deutsche Telekom AG, T-Com

Aufgrund der Planänderungen hinsichtlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Quelle aufgrund der Änderung der zugeordneten Ausgleichsflächen sind Planänderungen in der Darstellung der FNP-Änderung veranlasst, die eine erneute Auslegung der Flächennutzungsplanänderung erfordern.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Quelle“ in der Fassung vom 19.03.2018 i.d.F. vom 02.07.2018 festgestellt.

9 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg., 1987): Biotopkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ. Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg., 2003/2006): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München, teilsfortgeschrieben am 20.02.2018

GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

MARKT ESCHAU: Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.07.1995

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2016): P16/17 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG: Regionalplan Bayerischer Untermain, in Kraft getreten 20.03.2009, nichtamtliche Lesefassung Stand 25. Oktober 2011

BODENINFORMATIONSSYSTEM BAYERN des <http://www.bis.bayern.de>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, „BayernViewer-Denkmal“, <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal>

BayernAtlas: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>