

**Markt Eschau**



**Flächennutzungsplan - Fortschreibung**

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 24. Februar 2026



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Grünwaldstr. 3 ◦ 63739 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **GLIEDERUNG**

### **1. Planungsziele und Planungszwecke**

### **2. Zeichnerische Änderungen**

2.1 Zuwachsflächen

2.2 Biotope

2.3 Energie

2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

2.5 Spielplätze

### **3. Umweltbericht**

## **1. Planungsziele und Planungszwecke**

Der Markt Eschau hatte in einem ersten Schritt den analogen Flächennutzungsplan vom 22.11.1995 digitalisiert. In diese Planfassung wurden alle Änderungen und Berichtigungen bis zum 29.06.2022 integriert.

Des Weiteren wurden in die Planfassung nach anderen Gesetzen festgesetzte Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen nachrichtlich übernommen. Der digitale Flächennutzungsplan enthält somit die geplante Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet, unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.

Das Landratsamt Miltenberg hatte mit Bescheid vom 06.12.2022 die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Mit Bekanntmachung im gemeindlichen Amtsblatt wurde der Flächennutzungsplan am 17.08.2022 rechtskräftig.

Der Markt Eschau beabsichtigt die Größe der Zuwachsflächen an den Bedarf für die nächsten 15 – 20 Jahre anzupassen, da die bestehenden Flächen in dieser Größenordnung nicht mehr benötigt werden. Zukünftig soll vor Allem die Innenentwicklung gestärkt werden, um Flächenversiegelungen am Ortsrand zu minimieren. Die Fortentwicklung von Eschau soll nur noch behutsam und bedarfsgerecht erfolgen, damit bestehende Infrastrukturen wie Kindergarten und Schule gleichbleibend ausgelastet werden können.

Des Weiteren wurde bei der Digitalisierung festgestellt, dass sich einige der Zuwachsflächen mit widersprechenden Nutzungen (Landschaftsschutzgebiete, Biotop, Überschwemmungsgebiete) überschneiden. Diese Konflikte sollen weitestgehend bereinigt werden.

Der Markt Eschau ist Mitglied im Regionalen Energiewerk Untermain. Ziel der Vereinigung ist den Ausbau der erneuerbaren Energien vor Ort selbst zu steuern. Auf dieser Basis übernimmt der Plan die Vorrangflächen aus dem Regionalplan für Windenergieanlagen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt und Naturschutz hat die Biotopkartierung aktualisiert. Die neue Kartierung wird in diesen Plan übernommen.

Im Zuge der Erarbeitung des Generalentwässerungsplans hat der Zweckverband AMME die Hauptsammler neu berechnet. Die Lage der Hauptsammler wird in den Plan übertragen.

Des Weiteren werden die Haupttrinkwasserleitung und die Lage neuer Spielplätze übernommen.

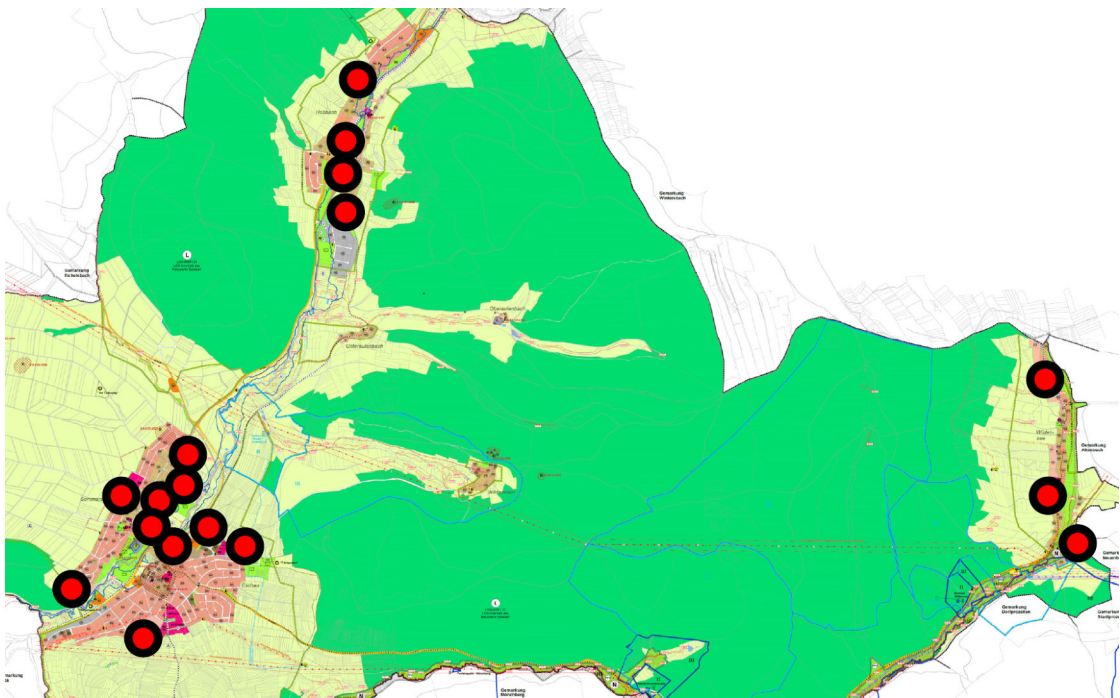
## 2. Zeichnerische Änderungen

### 2.1 Zuwachsflächen

In Zeiten des absehbaren demographischen Wandels ist eine Baulandneuausweisung genau zu überprüfen. Zurückgehende Einwohnerzahlen, veränderte Wohnraumbedürfnisse und nicht zuletzt ein zunehmender Gebäudeleerstand wirken auf die planerischen und politischen Zielsetzungen ein. Darüber hinaus löst eine zu großflächige Ausweisung von Wohngebieten kurzfristigen Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Krippen-, Kita- sowie Schulplätzen aus; ein Bedarf, der nach ca. 10 Jahren wieder zurückgeht. Der Markt Eschau strebt aus diesen Gründen eine Entwicklung an, bei der die bestehenden Kindereinrichtungen gleichmäßig ausgelastet werden können und kein zusätzlicher Bedarf ausgelöst wird.

Laut digitalisiertem Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid vom 06.12.2022) existieren aktuell 17 Zuwachsflächen verschiedener Nutzungsarten, die mit (Wohnbaufläche (W), Allgemeines Wohngebiet (WA), gemischte Baufläche (M), gewerbliche Fläche (G), Gewerbegebiet (GE) oder Gemeinbedarf bezeichnet sind, aber noch nicht erschlossen wurden. Die Gebiete wurden nach rechtlichen, städtebaulichen, naturräumlichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten untersucht.

Gemäß des Beschlusses des Gemeinderates in der Sitzung vom 14.03.2025 verändern sich die Zuwachsflächen wie folgt:

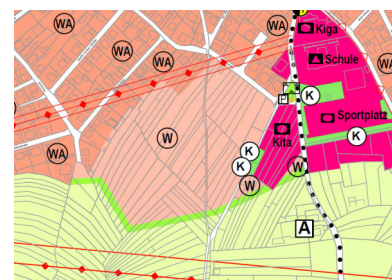


Übersichtsplan

### Eschau

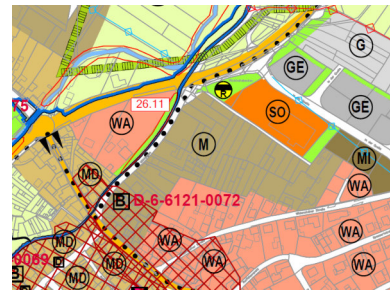
#### 1. Südwestlich Gartenstraße

Das ca. 4,24 ha große Areal liegt zentral; über kurze Wege sind Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen erreichbar. Das Gebiet verbleibt vollständig als Allgemeines Wohngebiet bestehen.



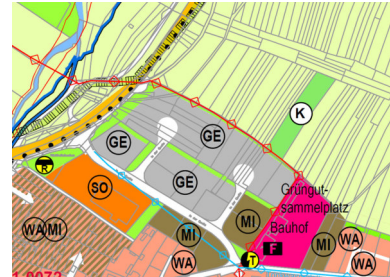
2. Östlich Mühlgasse

Das ca. 1,4 ha große Areal liegt zentral; über kurze Wege sind Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen erreichbar. Das Gebiet bleibt vollständig als gemischte Baufläche bestehen.



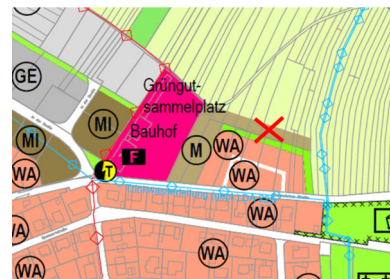
3. Nordöstlich „Quelle“

Das ca. 1,37 ha große Areal bindet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Quelle“ an. Es ist die einzige gewerbliche Zuwachsfläche in Eschau. Das Gebiet bleibt vollständig als Gewerbegebiet bestehen.



4. Wildensteiner Straße Mitte

Die ca. 0,37 ha große Restfläche liegt nördlich des Entwässerungsgraben hinter dem erschlossenen Wohngebiet „Wildensteiner Straße Ost“. Das Gebiet wird als Zuwachsfläche aufgegeben und in eine landwirtschaftliche Fläche zurückgestuft. Die Flächendarstellung entspricht dem Bestand. Die Fläche zwischen dem Bauhof und dem Wohngebiet bleibt als gemischte Baufläche bestehen.



**Sommerau**

5. Südwestlich Am Wingert

Das ca. 2,3 ha große Areal liegt am westlichen Ortsrand in ruhiger Lage; über kurze Wege sind Einkaufsmöglichkeiten erreichbar.

Bei der aktuellen Begehung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden größere Teilflächen als erhaltenswert beurteilt und als artenreiche Flachland-Mähwiesen und Extensivgrünland mit Streuobst in die Biotopkartierung (mit und ohne gesetzlichen Schutz) aufgenommen.

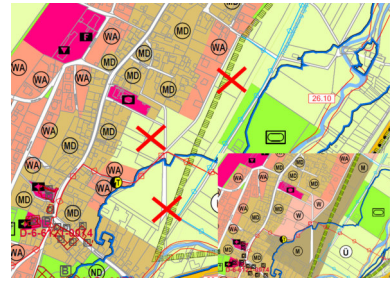


Da im Ortsteil Sommerau sehr große Zuwachsflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden (siehe 6, 7 und 9), bleibt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet bestehen. Sofern die Fläche wohnbaulich entwickelt werden sollte, ist ein erhöhter Ausgleichsflächenbedarf zu berücksichtigen.

Als Zuwachsfläche aufgegeben wird lediglich eine kleine Teilfläche im Südwesten. Sie wird in eine Grünfläche zurückgestuft, da der schmale Geisheckenweg keine ausreichende Erschließung gewährleistet und das Gelände sehr steil ist.

6. + 7. Östlich und nördlich Brauwiesenweg

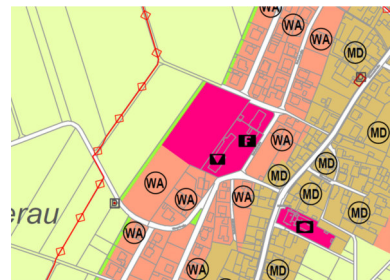
Große Teilflächen des ca. 4,70 ha großen Areals liegen im Überschwemmungsgebiet der Elsava und im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart. Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung über den Brauwiesenweg durch die geringe Querschnittsbreite sehr stark eingeschränkt. Südwestlich des Kindergartens besteht lediglich ein Gehweg.



Aus diesen Gründen werden die Zuwachsflächen großflächig aufgegeben. Lediglich im nördlichen Teilbereich bleiben die Zuwachsflächen bis zum Brauwiesenweg und im südlichen Teilbereich eine kleine Teilfläche beiderseits des Brauwiesenweges bis zur Überschwemmungsgrenze bestehen. Statt einer gemischten Baufläche wird dort ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die aufgegebenen Flächen stehen damit freiräumlichen Nutzungen zur Verfügung.

8. Östlich Schulstraße

Das ca. 1,24 ha große Areal liegt am nordwestlichen Ortsrand. Die Zuwachsfläche dient als Erweiterungsmöglichkeit für die Gemeinde. Da die Gemeinde die gesamte Fläche zukünftig nicht mehr benötigen wird, wird die südwestliche Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



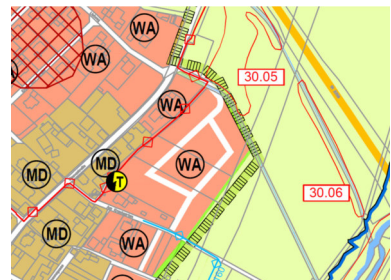
9. Südwestlich Am Krautgarten

Das ca. 1,20 ha große Areal liegt zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart und wird bis zur Grenze zurückgenommen. Die aufgegebenen Flächen stehen damit freiräumlichen Nutzungen zur Verfügung.



10. Nordost Sommerau

Das ca. 1,43 ha große Areal liegt am südöstlichen Ortsrand in ruhiger Lage und ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die Fläche bleibt bestehen, wird aber in ein Allgemeines Wohngebiet zurückgestuft. Lediglich eine kleine im Landschaftsschutzgebiet liegende Teilfläche wird aufgegeben.



**Hobbach**

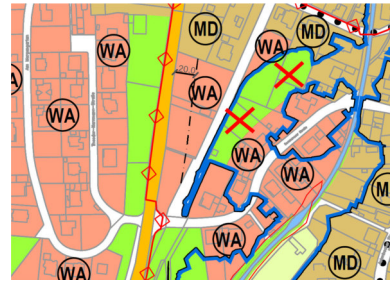
11. Am Dillhof – Norderweiterung

Das ca. 0,84 ha große Areal bindet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Am Dillhof“ an. Es ist die einzige gewerbliche Zuwachsfläche in Hobbach. Das Gebiet bleibt als Gewerbegebiet bestehen.



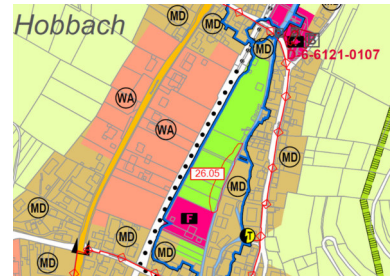
12. Südlich Brunnenstraße

Ca. die Hälfte des ca. 0,72 ha großen Areals liegen im Überschwemmungsgebiet der El-sava. Aus diesem Grund werden die Flächen östlich des Radweges (ehemalige Bahntrasse) in eine Grünfläche zurückgestuft.



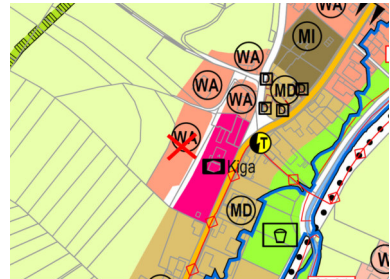
13. Östlich Bayernstraße

Die Differenzierung des ca. 1,17 ha großen Areals in W und WA wird aufgegeben und nur noch als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.



14. Westlich Kindergarten Hobbach

Das ca. 0,31 ha große Areal liegt unmittelbar hinter dem Kindergartengelände am westlichen Ortsrand von Hobbach. Das Gelände weist mit ca. 37% eine sehr steile Hangneigung auf. Die Herstellung einer Aufstellfläche und einer Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge würden erhebliche Eingriffe in das Gelände auslösen. Deshalb wird die Zuwachsfläche aufgegeben und stattdessen eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



**Wildensee**

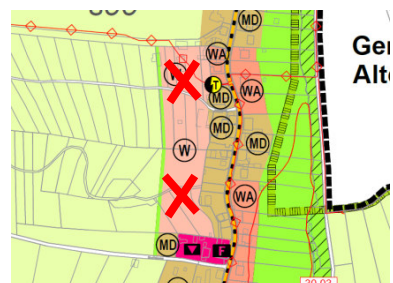
15. Nördliches Wildensee

Das ca. 3,02 ha große Areal erstreckt sich auf einer Länge von ca. 470 m am westlichen Ortsrand von Wildensee. Es kann lediglich von seinen Kopfseiten erschlossen werden. Da das Gebiet die einzige sinnvolle Zuwachsfläche in Wildensee darstellt, bleibt sie als Wohnbaufläche bestehen.



16. Mitte Wildensee

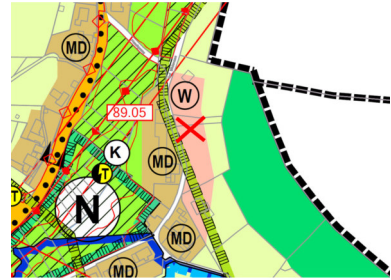
Das ca. 1,32 ha große Areal erstreckt sich auf einer Länge von ca. 250 m am westlichen Ortsrand von Wildensee und kann lediglich über landwirtschaftliche Wege erreicht werden. Aufgrund der unzureichenden verkehrlichen Erschließung werden die Wohnbauflächen aufgegeben und in landwirtschaftliche Flächen zurückgestuft.



Somit verbleiben lediglich die Gemeinbedarfsflächen und das Dorfgebiet im Flächennutzungsplan.

### 17. Nördlich Hof Wildensee

Das ca. 0,39 ha große Areal liegt fast ausnahmslos im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart und wird dementsprechend bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze zurückgenommen.



## **Zusammenfassung**

### Wohngebiete, Wohnbauflächen

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betragen ca. 19,67 ha. Durch die Aufgabe großer Teilflächen bzw. durch die Umwidmung von gemischter Baufläche zu Allgemeinen Wohngebieten verbleiben in der Fortschreibung ca. 13,67 ha. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 30%.

Darüber waren 2022 insgesamt 180 Grundstücke unbebaut, die bereits erschlossen und für eine Wohnbebauung geeignet sind. Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern würde sich die Bevölkerung wie folgt entwickeln:

### Mischgebiete, gemischte Bauflächen

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betragen ca. 3,49 ha. Durch die Umwidmung in Sommerau (Brauweisenweg und Nordost Sommerau) reduziert sich die Fläche in der Fortschreibung des FNP auf ca. 1,63 ha. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 53%.

### Gewerbegebiete, gewerbliche Flächen

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betragen ca. 2,21 ha. Die Flächen werden in der Fortschreibung des FNP wird beibehalten.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betragen ca. 1,24 ha. Durch die Aufgabe in Sommerau reduziert sich die Fläche in der Fortschreibung des FNP auf ca. 0,75 ha. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 39%.

Insgesamt verbleiben dem Markt Eschau somit noch ca. 18,24 ha Zuwachsfläche.

## **Bewertung**

Die Zuwachsflächen werden für erforderlich gehalten, um bei Bedarf die bauliche Entwicklung von Eschau für die nächsten 15 bis 20 Jahre flexibel steuern zu können. Für diese Konzept spricht auch, dass Teilgebiete ev. nicht entwickelt werden können, da die Grundstückseigentümer nicht bereit sind ihre Flächen für eine Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Unabhängig davon hat der Markt Eschau entschieden bei der Schaffung von Wohnbauland der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben. Dennoch wird es für erforderlich angesehen in einem vertretbaren Rahmen bauliche Entwicklungen am Ortsrand umzusetzen, wenn Bauwilligen im Innerort keine Bauplätze angeboten werden können. Dies wird dann jedoch nur in einer verträglichen Größe erfolgen, um keinen zusätzlich Bedarf an Krippen-, Kindergarten- und Schulplätzen auszulösen. Daraus folgt, dass die größeren Zuwachsflächen 1, 2 und 5 in kleinere Bauabschnitten gegliedert werden.

Bestätigt wird diese Vorgehensweise durch die Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik.

Danach ist die amtliche Einwohnerzahl des Marktes Eschau vom Höchststand 1987 (3.891 Personen) bis zum durchgeführten Zensusstichtag 15. Mai 2022 auf insgesamt 4.120 Personen; davon 3.923 Personen mit alleiniger Wohnung oder Hauptwohnung und 197 Personen mit Nebenwohnung angewachsen.

Langfristig wird prognostiziert (Ausgabe 9/21), dass die Bevölkerung im Landkreis Aschaffenburg von 2019 bis 2039 nahezu gleichbleibt (+ 2,5% bis – 2,5%). Für den Landkreis Miltenberg wird ein leichter Rückgang vorhergesagt (-2,5% bis – 7,5%), wobei die größeren Rückgänge dem südlichen Landkreis zuzuordnen sind. Aufgezeigt wird auch, dass sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Landkreis der 50 nähert. Im Markt Eschau liegt das prognostizierte Durchschnittsalter dagegen nur bei 46,8 Jahren. Der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung liegt nur bei ca. 1,2%.

## 2.2 Biotope

Die bisherige Biotopkartierung wird durch die Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom Februar 2025 ersetzt. Die Bewertung unterscheidet drei Kategorien:

1. Flächen mit geschützten Anteilen,
2. Flächen mit möglicherweise geschützten Anteilen und
3. Flächen ohne geschützte Anteile.

Die Flächen sind jeweils noch untergegliedert in

- a. incl. geschütztes Streuobst,
- b. incl. möglicherweise geschütztes Streuobst und
- c. incl. Streuobst ohne Schutz.

Auf die Untergliederung der einzelnen Flächen in a, b und c im Flächennutzungsplan wird verzichtet, da dies die Lesbarkeit einschränkt. Im Bedarfsfall kann die detailliertere Untergliederung im Bayernatlas eingesehen werden.

Zu beachten ist:

Die Flächen der Kategorie 1 sollten baulich nicht entwickelt werden. Sofern keine anderen Flächen entwickelbar sind, kann ausnahmsweise einer Bebauung zugestimmt werden. Es bedarf jedoch einer „doppelten“ Ausgleichsfläche.

Flächen der Kategorie 3 dürfen überplant werden, erfordern aber einen größeren Ausgleichsflächenbedarf.

Flächen der Kategorie sind im Bedarfsfall detaillierter zu untersuchen. Hierbei ist zu prüfen, ob geschützte Anteile vorhanden sind und ob die Flächen überplant werden können. Danach richtet sich der Ausgleichsflächenbedarf.

Bei den Zuwachsflächen ist lediglich die Fläche 5 in Sommerau - Südwestlich Am Wingert von der Kartierung betroffen.

## 2.3 Energie

Im Beschluss der Verbandsversammlung vom 09.12.2025 zur 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain wurde in der Neufassung des Kapitels 5.2 „Energie“ folgendes festgelegt:

### 2.3.1 Ausbau der Windenergie

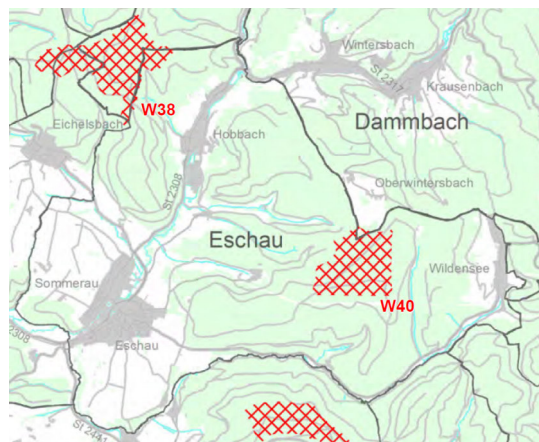
#### Ziele

- *Für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen sind Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen (VRG-W) festgelegt. In den VRG-W hat die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windenergieanlagen Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen. In diesen Vorranggebieten sind alle raumbedeutsamen Nutzungen ausgeschlossen, die der Windenergienutzung entgegenstehen. Maßnahmen und Planungen im Umfeld von VRG-W dürfen die vorgesehene Nutzung innerhalb dieser Vorranggebiete nicht erheblich einschränken.*
- *Der Abgrenzung der Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen wird eine „Rotor-außerhalb“-Planung im Sinne des § 4 Abs. 3 WindBG zu Grunde gelegt.*
- *In den Vorranggebieten für die Errichtung von Windenergieanlagen ist die Festsetzung planerischer Höhenbeschränkungen unzulässig.*
- *Die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie weiterer Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung innerhalb eines VRG-W ist möglich, wenn die Windenergienutzung dadurch nicht eingeschränkt wird.*
- *Vorhaben zur Windenergienutzung sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Wald schonenden Weise auszuführen.*

Innerhalb der Gesamtmarkung werden die Flächen W 38 und W 40 als Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen festgelegt.

Während sich die Fläche W 38 (Häuschenhöhe) über die Gemarkung Hobbach nur mit einer geringen Teilfläche erstreckt, liegt die Fläche W 40 (Agneshöhe) fast vollständig in der Gemarkung Wildensee.

Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“



*Windenergie ist im Außenbereich grundsätzlich privilegiert. Mit Inkrafttreten des Regionalplans und der Feststellung des Erreichens der Flächenziele gemäß § 3 WindBG und Ziel 6.2.2 LEP Bayern ist die Privilegierung der Windenergie in der Region Bayerischer Untermain aber auf die ausgewiesenen VRG-W begrenzt. Die Zulässigkeit von Windenergievorhaben außerhalb der Windenergiegebiete richtet sich dann nach § 35 Abs. 2 BauGB, da deren Errichtung nicht mehr privilegiert ist.*

### 2.3.2 Ausbau der Photovoltaik

#### Grundsätze

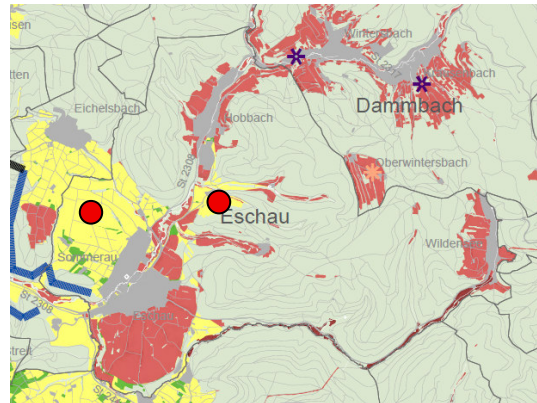
- *Photovoltaikanlagen in der Region sollen bevorzugt auf Dachflächen und vorbelasteten Freiflächen errichtet werden. Die Städte und Gemeinden sollen Festle-*

*gungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb des bebauten Bereichs im Rahmen ihrer Planungshoheit prüfen.*

- *Auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen außerhalb vorbelasteter Bereiche sind notwendig zur Erreichung einer regionalen, klimaneutralen Energieproduktion. Deshalb sollen die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung geeignete, raumverträgliche Freiflächen für diese Anlagen zur Verfügung stellen.*
- *Landwirtschaftliche Böden von überdurchschnittlicher Bonität im Landkreisvergleich (Bodengüte > 75) sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang und nur nach einer Prüfung alternativer Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden.*

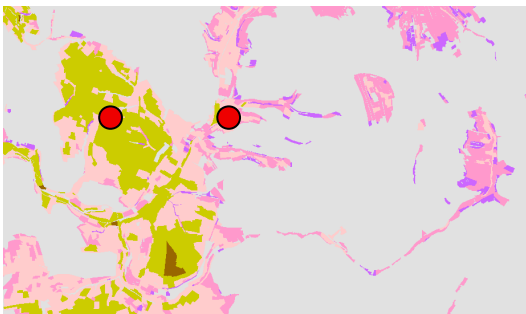
Nach der Ergebniskarte verbleiben innerhalb von Eschau nur folgende Flächen (gelbe Einfärbung), die laut Regionalplan als Flächen mit mittlerem Raumwiderstand eingeordnet werden:

- der Südhang zwischen Sommerau und Eichelsbach sowie
- das Areal südlich von Unteraulnbach.



Ergebniskarte „Gebietskulisse Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 15.05.2025

Alle anderen Flächen weisen eine sehr hohe Bodengüte (76 bis 100) auf oder scheiden auf Grund des hohen Raumwiderstandes aus.



Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Bayernatlas)

Aber auch der Südhang nördlich von Sommerau weist auf den überwiegenden Flächen (grün) eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit des Bodens von 61 – 75 auf. Auch diese Böden liegen deutlich über der mittleren Ertragslage von 52 für den Landkreis Miltenberg. Insofern werden auch diese Böden als zu wertvoll angesehen und sollten nicht der landwirtschaftlichen Ertragswirtschaft entzogen werden.

Da sie nur bedingt geeignet sind und landwirtschaftliche Flächen im Gegensatz zu Waldflächen (ca. 61,4 %) nur einen Flächenanteil von 28,4 % in Eschau aufweisen, werden diese Flächen nicht als Sondergebietsfläche für die Energieerzeugung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Somit verbleiben lediglich die Flächen südlich von Unteraulnbach, die aufgrund der geringen Bodengüte (zwischen 23 und 60), Größe und Lage für die Errichtung von

Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind und denen nur ein mittlerer Raumwiderstand zugeordnet werden.

Da sich die Flächen jedoch teilweise mit dem Landschaftsschutz- und Trinkwasserschutzgebiet überlagern und auch Biotope berühren, wird auf eine Darstellung in der Karte verzichtet.

## 2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

### 2.4.1 AMME-Sammler

Die Lage des AMME-Sammlers außerhalb der bebauten Ortsteile wird im Plan ergänzt.

### **Generalentwässerungsplan**

Der neue Generalentwässerungsplan wurde fertig gestellt und den Behörden zur Genehmigung vorgelegt. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

### 2.4.2 Haupttrinkwasserleitung

Die Lage der Haupttrinkwasserleitung außerhalb der bebauten Ortsteile wird im Plan ergänzt.

## 2.5 Spielplätze

In den Flächennutzungsplan werden drei neue Spielplätze aufgenommen.

In Eschau den Sinnesgarten (Fl. Nr. 6), den Spielplatz zwischen Umgehungsstraße und Elsavatalstraße (Fl. Nr. 489) und in Sommerau den Spielplatz am Sportplatz (Fl. Nr. 171).

## 3. **Umweltbericht**

(§ 2 a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

### 3.1 Vorprüfung des Einzelfalls

(§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Mensch,
- Flora / Fauna,
- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- und Landschaftsbild,
- Kulturgüter und Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

### 3.2 Merkmale des Vorhabens

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden alle bisherigen Zuwachsflächen auf ihre mögliche Umsetzung überprüft. Dort, wo die Flächen in Überschwemmungs- oder Landschaftsschutzgebiete hineinragen, wurden sie zur Konfliktvermeidung zurückgezogen.

Insgesamt reduziert sich die Summe der Zuwachsflächen von 26,61 ha auf 18,24 ha.

Neue Zuwachsflächen werden nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Bei der Übernahme von Flächen für Windkraftanlagen wurde der Regionalplan Bayerischer Untermain als Basis zugrunde gelegt. Da die Festlegung dieser Flächen auf umfangreichen Voruntersuchungen in Bezug auf alle Schutzgüter erfolgte, werden weitergehende Untersuchung auf der Ebene des Flächennutzungsplans für entbehrlich gehalten.

Ansonsten werden lediglich die bestehende Haupttrinkwasserleitung sowie der AMME-Sammler in den Plan übertragen.

### 3.3 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Durch die Planung werden keine oder kaum messbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Wasser und Boden,
3. Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt konkrete Planungsabsichten umgesetzt werden sollen bei denen Beeinträchtigungen bestehen könnten, sind sie im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten.

### 3.4 Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass die verbleibenden Zuwachsflächen weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegen noch die geplanten Nutzungen negative Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslösen und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Aschaffenburg, den 24. Februar 2026

Eschau, den \_\_.\_\_.2026

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des  
Marktes Eschau**