



**Markt Eschau**

**Bebauungsplan „Quelle“**



**Begründung  
mit Umweltbericht**



**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. 09321/26800 50  
Fax 09321/26809 50

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

Ulrike Reiser, Dipl.-Geogr.

Dipl. Ing. Katrin Hansmann  
Landschaftsarchitektin bdla

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
<b>3</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.5	Straßenerschließung, Wegenetz	11
4.6	Ver- und Entsorgung	12
4.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz, Brandschutz	13
4.8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	14
<b>5</b>	<b>Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB</b>	<b>15</b>
5.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	15
5.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	16
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
7.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans	19
7.2	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	19
7.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen	19
7.4	Beschreibung der Wirkfaktoren	20
7.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	20
7.6	Eingriffsregelung - Vermeidung, Minderung und Ausgleich/Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen	28
7.7	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	35
7.8	Sonstige Angaben	35
7.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Aufstellungsverfahren</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Datengrundlagen, Literaturverzeichnis</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>43</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Eschau beabsichtigt, am nördlichen Rand von Eschau Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Um langfristige Planungssicherheit und Ordnung des Quartiers zu gewährleisten, 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.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Quelle“ ist der Bau der Ortsumfahrung Sommerau (St 2308), die über den Anschlusspunktknoten 2 einen neuen Zugang am nördlichen Ortsrand von Eschau herstellt. Zudem bietet sich in diesem Rahmen die Möglichkeit, die im Markt Eschau bestehende Nachfrage nach Flächen für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich zu behandeln.

Zielsetzung des Marktes Eschau ist es, die sich hier bietende Chance und Möglichkeit aufzunehmen, den Standort „Quelle“ kurz- bzw. mittel- bis langfristig zu einem ortsnahen Gewerbe-, Handwerks-, Lebensmitteleinzelhandels- und Dienstleistungspark zu entwickeln und damit die Versorgungssituation zu verbessern, Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue Arbeitsplätze vor Ort und in der Region schaffen zu können.

Ausgleichsflächen i. S. von § 1a Abs. 3 BauGB im Gesamtvolumen von 2,40 ha werden außerhalb des Geltungsbereichs auf zwei im Besitz der Marktgemeinde befindlichen Waldflächen auf den Waldorten Wirbel und Wolfsrain nördlich von Eschau sowie kleinflächig auf einer Ackerfläche nördlich des Geltungsbereichs hergestellt und extern zugeordnet.

Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungsmaßnahmen können auf der Ausgleichsfläche nördlich des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Dies bedeutet zudem kleinräumig eine naturnahe Einbindung des Siedlungsraums in den charakteristischen Talraum im Naturpark Spessart.

Mit dem Bebauungsplan „Quelle“ wird der erste Schritt der Umsetzung des Gesamtkonzeptes getan, indem die Anbindung des Bereichs „Quelle“ über die neue Ortsumfahrung neu geordnet und beplant wird, so dass mit der neuen Straßenverbindung der Verkehr nicht nur an Eschau und Sommerau vorbeigeführt wird, sondern der neue Anschlussknotenpunkt genutzt wird für die Entwicklung moderner Gewerbeflächen in Eschau mit einer geordneten Anbindung an den überregionalen Verkehr.

Mit der Ausweisung und Erschließung von Gewerbe-, Sonder- und Mischgebieten mit einem Flächenumgriff von ca. 3,02 ha am nördlichen Rand des Ortsgebietes im bisherigen Außenbereich schafft der Markt Eschau langfristige Planungssicherheit für die zukünftige gewerbliche Entwicklung an einem direkt an örtliche und überörtliche Verkehrswege angebundenen Standort.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird der qualifizierte Bebauungsplan mit Umweltbericht einschließlich der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat des Marktes Eschau hat in seiner Sitzung am 04.02.2013 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Quelle“ beschlossen. Der Beschluss für die parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte bereits am 12.12.2011.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sind:

- 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)
- 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)
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ÜBERÖRTLICHUNG 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).

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013** und dem **Regionalplan Bayerischer Untermain (Region 1)**. Diese sind in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Eschau benannt, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4.2. der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

Der Markt Eschau trägt mit der vorgelegten Planung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes, sowie Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Mischgebieten am nördlichen Ortsrand den übergeordneten Planvorgaben Rechnung und beachtet unter anderem die Lage im Raum, die klare Trennung unterschiedlicher Nutzungen, die Förderung von Arbeitsplätzen, die Vermeidung von Zersiedelung, die Anbindung an bebaute Bereiche, Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft.

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

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Eschau (Bekanntmachung vom 29.11.1995) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Mischgebiet festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellten Flächennutzungen nicht den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechen, ist für den Geltungsbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.



Abbildung 1: Auszug FNP, unmaßstäblich (Quelle: FNP Markt Eschau)  
a) rechtsgültig, 1995 –

b) Änderung 19.03.2018

## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 3,02 ha. Er liegt nordöstlich der Ortslage Eschau. Im Nordosten grenzen landwirtschaftliche Nutzungen, im Südwesten kleingartenähnliche und landwirtschaftliche Nutzungen an, im Südosten befindet sich entlang der Wildensteiner Straße ein allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten führt die Mühlgasse

und Unteraulenbacher Straße als überörtliche Erschließungsstraße (Ortsumfahrung Sommerau, St 2308) am Planungsgebiet entlang. Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsgeprägten Standort am nördlichen Ortsrand trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von 168,0 bis 189,6 m üNN und fällt von der Wildensteiner Straße mit einer Neigung von ca. 9 % nach Nordwesten in das Tal der Elsave ab.

Die Teilflächen des Geltungsbereichs beinhalten die bisher als Grünland und Streuobstwiesen bewirtschafteten Flurstücke Nrn. 2805 TF, 2806 TF, 2807 TF, 2808 TF, 2808/1 TF, 2808/2 TF, 2814/2 TF, 2809 TF, 2810 TF, 2812 TF, 2813 TF, 2815 TF, 2817, 2818, 2819, 2820, 2822, 2914/2 TF, 2915/2 TF, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935 TF, 2936, 2937, 2937/3, 2939, 2940, 2942, 2943/3, 2943/4, 2943/5, 2944 TF, 2945 TF, 2946/4 TF, 2961, 2961/2, 2962, 2964, 2968, 2970, 2970/2, 2971, 2973, 2974, 2976, 2977, alle Gemarkung Eschau.

Die Grundstücke befinden sich teils im Eigentum des Marktes Eschau und teils in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren zur Übereignung der Flächen in den Besitz des Marktes Eschau wird parallel durchgeführt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,02 ha; davon werden etwa 0,90 ha als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, 0,68 ha als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und 0,65 ha nach § 11, Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.



Abbildung 2: Erschließung Baugebiet unmaßstäblich (Geobasisdaten©Bayerische Vermessungsverwaltung 2018)

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

- im Nordosten: 2805, 2806, 2807, 2808, 2808/1, 2808/2, 2809, 2810, 2812, 2813, 2815, 2816, 2816/1, 2935, 2958, 2978, 2979,
- im Südosten: 2800, 2809/1
- im Südwesten: 2808/2, 2809, 2810, 2813, 2814/2, 2822, 2824/2, 2824/3, 2825, 2870, 2915, 2915/1, 2923, 2925, 2926, 2926/2, 2927/2, 2927/3, 2929, 2930,
- im Nordwesten: an die Verkehrsflächen der Ortsumfahrung Sommerau, St. 2308 mit den Flur-Nrn. 2914/1, 2946/1, 2946/2, 2945/3, 2944/3, 2943/3, 2942/2

Als Ausgleichsflächen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft dienen, werden die Flurstücke

Nr. 3433 und 4160 Gemarkung Eschau sowie eine Teilfläche des Fl.-St. 502, Gemarkung Hobbach als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 2,40 ha außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und gem. des § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB extern zugeordnet.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt im Nordwesten über die Ortsumfahrung Sommerau (St 2308) über einen eigenen Anschlusspunktknoten. Im Osten ist das Baugebiet über die Wildensteiner Straße sowohl an die Ortslage Eschau als auch an den Ortsteil Wildenstein angeschlossen.

## 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Markt Eschau beabsichtigt, die Bereitstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in einem der Größe der Gemeinde, der Lage im Raum und dem wirtschaftlichen Entwicklungspotential angemessenen Umfang. Die Marktgemeinde Eschau hat dafür ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Quartier zwischen der Wildensteiner und Wildenseer Straße im Süden und dem Flurweg Fl.-St. Nr. 3424 im Norden entwickelt. Dieses sieht Wohngebiet und Mischgebiet im Bereich der bestehenden Nutzungen vor und plant gemischte und gewerbliche Nutzung am nördlichen Ortsrand. Durch den direkten Anschluss an die neu zu bauende Ortsumfahrung Sommerau im Zuge der St 2308 (Baubeginn 2015) wird das Gebiet optimal an das überörtliche und regionale Verkehrsnetz angebunden und der sich bietende Standortvorteil ergriffen und umgesetzt. 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: Auszug Gesamtkonzept (Quelle: Gesamtkonzept Markt Eschau, 2014)

Durch die Nutzungsgliederung im Bereich des Gesamtkonzepts – gewerbliche Nutzungen im Norden und Westen, gemischte Nutzungen im Süden und Osten – wird eine sinnvolle Gebietsabstufung zu den bestehenden Wohn- und gemischten Nutzungen an der Wildensteiner Straße geschaffen und Nutzungskonflikte vermieden.

Eingebettet in dieses Entwicklungskonzept ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“, welcher den 1. Bauabschnitt für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers darstellt. Mit der Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken im Umfang von 0,90 ha

und gemischten Grundstücken im Umfang von 0,68 ha in unterschiedlicher Größe kann flexibel auf die Nachfrage reagiert werden.

Zudem konkretisiert sich die Nachfrage auf einen Standort für großflächigen Einzelhandel, dem mit der Ausweisung von 0,65 ha sonstiges Sondergebiet<sub>EH</sub> auf ursprünglichen Gewerbeflächen entsprochen werden kann.

Die Erschließung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist sichergestellt über die Ortsumfahrung Sommerau im Zuge der St 2308 sowie über die Wildensteiner Straße.



Abbildung 3: Auszug Konzept B-Plan „Quelle“, (Quelle: Variantenentwicklung Markt Eschau, 2014)

Zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der angrenzenden Bebauung sieht das Konzept vor, das Gebiet mit zu erhaltenden Baumbeständen zu gliedern und die Gebietsgrenzen nach Norden mit prägnanten Bepflanzungen in die umgebende Landschaft einzubinden. Mit der Überstellung des Straßenraums durch Baumreihen kann die Einsehbarkeit von den umgebenden Hanglagen gemindert werden.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die Gliederung des Areal nach den Vorgaben des Gesamtkonzeptes (Büro arc.grün Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Städtebauliches Entwicklungskonzept „Gesamtkonzeption“, 2011 sowie „Gesamtkonzept“, 2014) aufgegriffen und umgesetzt. So werden im nordöstlichen Teilbereich Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, die zu den angrenzenden Wohn- und gemischten Nutzungen an der Wildensteiner Straße überleiten und durch Lage und Ausrichtung auch als Wohnstandort attraktiv sind. Die kleinteiligere Siedlungsstruktur eines Mischgebietes ist in diesen topographisch höher gelegenen und aus Entfernung einsehbareren Bereichen optisch ansprechender. Als weiterer Effekt ergibt sich die räumliche Trennung der Gewerbegebiete von den empfindlichen Wohnnutzungen, die eine Minderung von gewerblichen Staub, Stoff- und Geräuschimmissionen bewirkt.

Im nördlichen und westlichen Teilbereich werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet<sub>EH</sub> für großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, die an dieser Stelle den Standortvorteil der Anbindung an die Ortsumfahrung auf kürzestem Weg erzielen können, ohne empfindliche Nutzungen zu stören.

Sowohl für das Sonder- als auch für die Gewerbegebiete werden Festsetzungen von Geräuschkontingenten aus Gründen des Immissionsschutzes (vgl. hierzu Kap. 4.7 „Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz“) getroffen.

Die Errichtung von Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ist nur im Gebiet G<sub>Ee</sub> 1, das direkt an der Ortsumfahrung liegt, zulässig. Mit der kurzen Verkehrsanbindung und

der wenig einsehbaren Lage im Talbereich werden Beeinträchtigungen durch Emission und technische Überbauung des Ortsbildes vermieden. Vergnügungsstätten sind sowohl im Gewerbe- als auch im Sonder- und Mischgebiet (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig, da dadurch eine wesentliche Erhöhung der Besucherfrequenz und des öffentlichen Verkehrsaufkommens vermieden werden kann und zudem ein Einfügen dieser Nutzung in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation nur schwer zu erreichen wäre.

Ausgeschlossen werden im Gewerbegebiet und Mischgebiet außerdem **Werbeanlagen**, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden und somit eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche „Fremdwerbung“ widerspricht aus Sicht des Marktes Eschau der Eigenart des Gewerbegebiets „Quelle“, das in erster Linie der Unterbringung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll. Zudem erfolgt diese Beschränkung aus ortsgestalterischen Gründen. Denn ein wichtiges wirtschaftliches Standbein des Marktes Eschau ist der Tourismus. Gerade an der als Haupttradwanderweg ausgebauten alten Straße nach Unteraulenbach soll der Charakter des im Naturpark Spessart gelegenen Ferienorts im malerischen Elsavatal mit landwirtschaftlicher Prägung mit typischen, kleinteiligen Streuobstwiesen am Ortsrand nicht durch ein Übermaß an Werbung überprägt werden.

Daher bedarf es großer Anstrengungen der Gemeinde die gewünschten und erforderlichen gewerblichen Nutzungen möglichst harmonisch in die Hanglage einzufügen. So soll das Gebiet nicht zusätzlich durch Fremdwerbung, d.h. nicht mit der gewerblichen Nutzung in Verbindung stehender Dritter überprägt werden.

Um dieses Ziel zu unterstützen sollen am nördlichen Siedlungseingang die Werbeanlagen auf die für die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe beschränkt werden, so dass aus ortsgestalterischen Gründen Werbeanlagen Dritter im Baugebiet ausgeschlossen werden.

Wohnnutzungen sind im Bereich der Gewerbegebiete zulässig, wenn sie in Maß und Bauweise der gewerblichen Nutzung untergeordnet und dem Betrieb zugeordnet sind.

Wohnnutzung in den Mischgebieten ist zulässig, solange der Charakter der gemischten Nutzung erhalten bleibt.

#### **4.2.1 Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe**

Die aktuelle Situation zeigt, dass sich am südlichen Ortsrand zwei Lebensmittelmärkte konzentrieren, ein Discounter und ein Vollsortimenter, während in der Altortlage sowohl von Eschau als auch von Sommerau nur noch ganz wenige Einzelhandelsgeschäfte mehr betrieben werden. Es fehlt an ausreichender Verteilung der Versorgungsstandorte und an zur Verfügung stehender Fläche. Diese Entwicklung ist sowohl der generellen gesellschaftlichen Entwicklung als auch den für heutige betriebliche Erfordernisse eingeschränkten, räumlichen Bedingungen in den Altortlagen zuzuschreiben.

Aufgrund dieser unzureichenden Situation wurde bereits der Wunsch an den Markt Eschau herangetragen, den einen Lebensmittelstandort aus dem südlichen Ortsrandbereich in den nördlichen Ortsrandbereich verlagern zu können.

Dies bestätigt den Markt in seinen Bestrebungen, die Wohnstandorte ausgeglichen zu versorgen, moderne Betriebsflächen für ein ausgewogenes und bedarfsgerechtes Sortiment zu ermöglichen und das Potential der Knotenanbindung an die Ortsumgebung umfassend zu nutzen.

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel beabsichtigt der Markt Eschau eine Neuordnung der derzeitigen Versorgungssituation im Ort. Mit der Festsetzung eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche mit branchenüblichen Randsortimenten entspricht der Markt den Vorgaben des LEP 2013. Um eine Agglomeration von Einzelhandel im Gewerbegebiet und Mischgebiet auszuschließen, werden dort sämtliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Bewusst wird somit auf eine Erweiterung des Sortiments durch begleitende Fachmärkte etc. verzichtet, um die Ausbreitung von Leerständen und ungenutzten Flächen im Innenbereich zu vermeiden. Dafür werden weitere Möglichkeiten zur Nachnutzung des Altstandortes ausgelotet.

Alternativ wäre mit den geltenden Festsetzungen auch eine Wohnbebauung bzw. –nutzung im Altort möglich.

Der Sondergebietsstandort ist gut erreichbar, fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten und dem Altort sowie mit Fahrrad und Pkw. Die Lage am Ortsrand und mit eigenem Knoten an der Ortsumgehung bewirkt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, ohne angrenzende Wohnbebauung zu beeinträchtigen.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Mischgebiet auf 60 % (GRZ 0,6), in den eingeschränkten Gewerbeflächen und im Sondergebiet auf 80 % (GRZ 0,8) gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Um das Gebiet optisch ansprechend und wenig einsehbar in die städtebauliche Situation einzubinden, wird eine zulässige Gesamthöhe für die geplanten Gebäude in allen Gebietskategorien von maximal 10,00 m in Orientierung an der angrenzenden Bebauung gewählt. In Verbindung mit einer Wandhöhe von 7,50 m für Gebäude mit Pultdach oder Satteldach lassen sich vielfältige Gebäudeformen sowohl für den funktionalen Zweckbau mit Flachdach, als auch für ein im Mischgebiet mögliches Einfamilienhaus mit Satteldach ausbilden, ohne den städtebaulichen Rahmen der Ortslage zu sprengen.

Als unterer Bezugspunkt gilt die gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße A entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze sowohl für die Gesamthöhe als auch für die Wandhöhe. Dieser Bezug ermöglicht eine möglichst flexible Grundstückseinteilung bei gleichzeitiger Einbindung der zukünftigen Nutzungen in das ansteigende Gelände und Wahrung einer gleichmäßig hohen Bebauung sowohl bezogen auf das gesamte Gebiet als auch auf das jeweilige Grundstück.

Für Grundstücke mit einer Länge von mehr als 50 m entlang der Planstraße A (Sondergebiet Einzelhandel) gilt als unterer Bezugspunkt sowohl für die Gesamthöhe als auch für die Wandhöhe die gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße A entlang der jeweiligen Länge des geplanten Gebäudes.

Durch den Bezug auf die Gebäudelänge bei sehr großen Grundstücken wird vermieden, dass ein unten am Hang liegendes Gebäude die gleiche Höhe erreichen kann wie ein darüber angeordnetes Gebäude, was dem angestrebten Ziel einer dem Gelände angepassten Höhenentwicklung der Gebäude und einer wenig einsehbaren städtebauliche Situation nicht entspricht.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen überschritten werden darf, sofern sie auf die technisch erforderlichen Höhen beschränkt werden. Aufgrund der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude wird auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, da diesen Gebäuden oftmals eine Unterteilung in Geschosse fehlt.

Durch weitere Festsetzungen zur Beschränkung von Abgrabung und Aufschüttungen wird mit einer am Gelände orientierte Höhenstaffelung eine Minimierung der Geländeänderungen erreicht.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Baufeldern werden durchgehende Baugrenzen dargestellt, die für eine hohe Flexibilität bei der Grundstückseinteilung sorgen, gleichzeitig aber einen ausreichenden und gleichmäßigen Abstand zu den Straße wahren und damit die Entwicklung eines ansprechendes Ortsbildes ermöglichen.

Sowohl für die Mischgebiete und die eingeschränkten Gewerbegebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese orientiert sich an den Erfordernissen von gewerblicher Nutzung sowie an der bestehenden Bebauung im Umfeld und berücksichtigt gleichzeitig das topographisch bewegte Gelände des Planungsgebietes.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf maximal bis zu 60 m betragen. Dies steht im Verhältnis zur Grundstücksgröße und entspricht den Erfordernissen der vorgesehenen Nutzung des Sondergebietes.

Zur Zulässigkeit von Garagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine speziellen Regelungen getroffen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

#### 4.5 Straßenerschließung, Wegenetz

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt von Westen über die Staatsstraße St 2308, die als Ortsumfahrung Sommerau im Jahr 2017 ausgebaut wurde. Von Osten erfolgt die Anbindung über die Wildensteiner Straße an das örtliche Verkehrsnetz.

Das Gebiet ist sowohl über die Mühlgasse zum Marktplatz Eschau als auch über die Haltestelle an der Wildensteiner Straße in fußläufiger Entfernung von höchstens 500 m an den ÖPNV angebunden.

Der Geltungsbereich erhält einen eigenen Anschlusspunktknoten und somit eine direkte Zufahrt an das überregionale Verkehrsnetz. Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Trennung von Baufläche und Verkehrsfläche 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 Erschließung der Flur für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird weiterhin gewährleistet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Planstraßen A, B, und C als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m (Teilabschnitt mit 7,50 m), einem einseitig geführten Fußweg von 1,50 m Breite und einem „Mehrzweckstreifen“ in 2,50 m Breite, der der Aufnahme von Baumstandorten, Parkbuchten und Flächen für Ausfahrten dient.

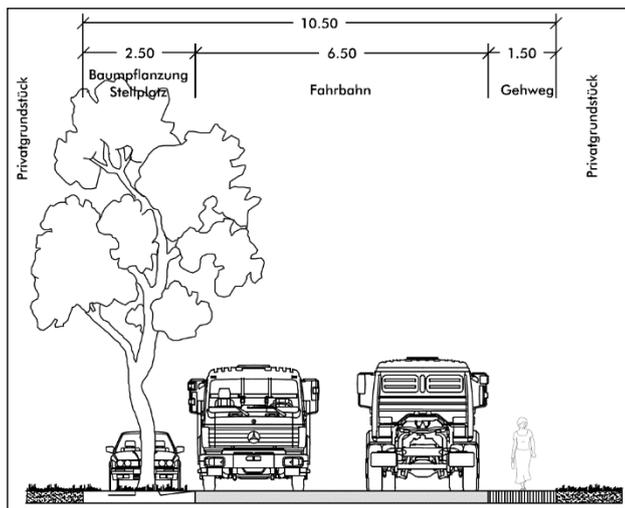


Abbildung 4: Straßenquerschnitt Planstraßen A, B, C, schematisch

Die Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m ermöglicht Begegnungsverkehr zwischen zwei Lkw. Gleichzeitig sind die Straßenräume und die Kurvenradien der Einmündungen so ausgelegt, dass das Befahren und Wenden mit einem Sattelzug möglich ist. Im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität bei der Einteilung der späteren Grundstücke wird die genaue Lage der einzelnen Nutzungen in dem „Mehrzweckstreifen“ im Bebauungsplan noch nicht verbindlich vorgegeben. Sie kann im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt werden.

In Abbildung 4 ist der geplante Querschnitt des Straßenraums auf den Planstraßen im Bau-  
gebiet dargestellt. Insgesamt ergibt sich für die öffentliche Erschließung ein Korridor von  
10,50 m Breite.

Zur Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes werden im Bebauungsplan bereits Flächen für  
die Planstraßen B und C vorbereitet, die der Erschließung von weiteren Gewerbeflächen  
im Norden dienen sollen. Um diese Erschließung erst dann herstellen zu müssen, wenn  
eine weitere Entwicklung auch tatsächlich umgesetzt wird, werden für die Planstraße B und  
die Planstraße C öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die mit einer Bedingung verbun-  
den sind: Die Aufnahme der Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen ist erst zulässig, wenn  
im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich ein Bebauungsplan für den 2. Bauab-  
schnitt rechtskräftig wird (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB). Im Fall des Erfordernisses einer  
eigenständigen Erschließung eines ggf. rückwärtigen Grundstücks kann bis zur jeweiligen  
Grundstückseinfahrt ein befestigter Schotterweg angelegt werden. Dieses ist im Rahmen  
des Kaufvertrags direkt mit dem Markt Eschau festzulegen.

Landwirtschaftlicher Verkehr ist von dieser Regelung ausgenommen, damit über diese vor-  
erst nicht als Verkehrsflächen genutzten Flächen die landwirtschaftliche Flur weiterhin und  
zusätzlich angeschlossen bleibt.

Die Erschließung der Grundstücke, die südlich an das Plangebiet angrenzen wird -wie bis-  
her- über einen Flurweg in 3,50 m Breite erfolgen. Für den Fall, dass aufgrund eines wei-  
teren Bebauungsplans der landwirtschaftliche Weg im Süden des Geltungsbereichs als  
Erschließung für das Grundstück entfällt, ist in dem gekennzeichneten Bereich ein Geh-  
und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und rechtmäßigen Nutzer (z.B. Mieter, Besucher)  
des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2824/3 festgesetzt (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB), das erst  
zu diesem Zeitpunkt in Kraft tritt.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung der geplanten Baugebiete mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommu-  
nikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Leitungen der Versor-  
gungsträger verlaufen außerhalb des Plangebietes.

Das Trinkwassernetz wird im Rahmen der Baugebieterschließung so ausgebaut, dass es  
die Anforderungen des Brandschutzes für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung  
von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden erfüllen kann.

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.  
Dadurch wird die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung unter-  
stützt.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren,  
Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plange-  
biet möglich.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im  
Trennsystem über die gemeindliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation, mit dem  
Schmutzwasser in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet wird und Regenwasser getrennt  
in einem zentralen Rückhaltebecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken am tiefsten Punkt  
im Bereich der Staatsstraße gesammelt wird. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Fläche für  
Entsorgungsanlage festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt unter der geplan-  
ten Staatsstraße hindurch in die Elsave eingeleitet. Die Entwässerungssatzung des Marktes  
Eschau in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten sowie eine wasserrechtliche Ge-  
nehmigung für die Einleitung einzuholen.

Im Bereich der Baugebiete ist mit Hangsichtenwasser zu rechnen. Bei Gebäudeteilen, die  
in den Untergrund eingreifen, werden deshalb Maßnahmen zur Abdichtung gegen von

außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser (z.B. „weiße Wanne“) empfohlen. Ein entsprechender Hinweis für Bauinteressenten ist im Bebauungsplan enthalten.

#### 4.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz, Brandschutz

In einer überschlägigen Ermittlung der Schallemissionen aus den zukünftigen Misch- und Gewerbegebieten (Schallgutachten Büro Tasch, 2014/2015, Ergänzung Grüngutschredder 2017 s. Anlage 4) wurde dargelegt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung auch mit der Ausweisung der Gewerbe- und Mischgebiete eingehalten werden können.

	WA	MI	GE
tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Abbildung 5: Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005

Zum Schutz der umgebenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Wildensteiner Straße und dem Ortskern von Eschau werden daraus folgend für die im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiete Geräuschkontingente festgesetzt.

Fläche	$L_{EK\ tags}$	$L_{EK\ nachts}$
	06.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 06.00 Uhr
SO <sub>e</sub> EH	62dB(A)	47dB(A)
GE <sub>e</sub> 1	65dB(A)	50dB(A)
GE <sub>e</sub> 2	65dB(A)	50dB(A)

Abbildung 6: Geräuschkontingente für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“

Für die Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen sind zum einen die üblicherweise aus Mischgebietsnutzungen zu erwartenden Geräuschemissionen von 55dB(A) tags und 40dB(A) bis 45dB(A) nachts als Vorbelastung berücksichtigt worden. Wenn die geplanten Mischgebietsnutzungen die oben genannten Werte überschreiten, sollte geprüft werden, ob Maßnahmen zum Schallschutz der schutzbedürftigen Nachbarschaft erforderlich sind.

Zum anderen sind die Schallemissionen der Grüngutsammelstelle und des Bauhofes einschließlich der tatsächlichen Nutzung des Grüngutschredders als Vorbelastung für die Geräuschkontingentierung der geplante Misch- und Gewerbegebietsflächen eingeflossen.

Weiterhin sind die auf das geplante Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche aus der zu erwartenden Verkehrsbelastung der OU Sommerau (St 2308) als Vorbelastung eingeflossen.

Weitere als die o.g. Maßnahmen zur Geräuschkinderung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt.

Auf zu beachtende einschlägige Regelungen zum Bodenschutz wird hingewiesen, insbesondere auf die sachgerechte Behandlung von Mutterboden bei Lagerung und Wiedereinbau sowie auf den zu erbringenden Herkunftsnachweis für das für notwendige Aufschüttungen im Plangebiet einzubringende Bodenmaterial ist zu achten.

#### Brandschutz

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden,

wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

#### 4.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planungsgebietes und der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung wird durch die Inkraftsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch dauerhaft gewährleistet. Dabei findet auch eine mögliche Weiterentwicklung gemäß städtebaulichem Konzept Berücksichtigung.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen ermöglichen die flexible Umsetzung gewerblicher und gemischter Nutzungen und tragen gleichzeitig zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche und hochwertige landschaftliche Umfeld bei.

Die Regelung zur Gestaltung von Dächern ist relativ weit gefasst und lässt die Realisierung unterschiedlicher Bauformen und Baustile zu. Zur Firstrichtung von Gebäuden werden keine Festsetzungen getroffen. Die Gestaltung der Dächer wird lediglich durch die Festsetzung der Dachneigung, die im eingeschränkten Gewerbegebiet 0-20° und im Mischgebiet 0-45° beträgt, und der Farbgestaltung beschränkt. Eine Regelung zu zulässigen Dachformen und -materialien wird nicht getroffen. Zur Gestaltung von Dachaufbauten im Mischgebiet werden verschiedene Vorschriften erlassen, mit denen ein harmonisches Ortsbild gewährleistet wird.

Solarenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) und Sonnenkollektoren sind nur in, an und auf Dachflächen von Gebäuden zulässig. Anlagen an den Wandflächen sowie freistehende Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen Dritter sind im Baugebiet nicht zulässig (vgl. Kap. 4.2).

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen zulässig; sie dürfen die Baukörper jedoch in der Höhe nicht überschreiten. Sie sind auf Dachflächen sowie mit wechselndem und bewegtem Licht nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen (Pylone) auch außerhalb der Baugrenzen an der öffentlichen Haupteinfahrtsstraße zulässig. Sie müssen einen Abstand von 20 m zur Staatsstraße wahren und sind in einem Abstand zwischen 20 m und 40 m von der Staatsstraße nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde möglich.

Einfriedungen sind nur sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit und in einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig.

Zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken werden im Bebauungsplan keine speziellen Regelungen getroffen. Diese richten sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Um eine hohe städtebauliche Qualität im Baugebiet zu erreichen, werden darüber hinaus Vorgaben zu Geländeänderungen getroffen, die sich an den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe orientieren. Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet bis max. 2,00 m, im Mischgebiet bis max. 1,00 m zulässig. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden auf dem Baugrundstück sind Böschungen mit Neigungen von mindestens 1:1,5, Stützmauern oder Gabionen zulässig. Die Böschungen sind zu bepflanzen (vgl. Kap. 5).

## 5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

### 5.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Eschau liegt im Naturraum Odenwald, Spessart und Südrhön in der naturräumlichen Untereinheit Westliche Spessarthochstufe (141 B). Der Naturraum ist geprägt durch die kleinteilige Nutzung aus Streuobst, Grünland und Feldgehölze an den Hanglagen, vorwiegend durch Grünlandnutzung im Talraum der Elsava und durch Intensivlandwirtschaft auf den Hochebenen auf ertragreichen Lößböden.

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 in das Schwerpunktgebiet „Elsavatal und Nebentäler“. Relevante Zielsetzungen des Naturschutzes gem. ABSP und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde lauten:

- 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 bzw. frühzeitige Ersatzanlage an geeigneten Stellen
- Optimierung von Elsava, (...) und ihren Auen als zentrales Fließgewässer und Grünlandband des Naturraumes.

Der Geltungsbereich am nördlichen Ortsrand von Eschau weist noch einen typischen, gut ausgeprägten Streuobstgürtel auf und stellt den harmonischen Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft dar. Im Norden geht das strukturreiche Areal in intensiv genutzte Agrarfluren über, im Westen liegt der Talraum der Elsava, der von Acker- und Grünlandflächen mit einzelnen Streuobstwiesen und Gehölzstrukturen geprägt ist. Das Plangebiet erfüllt gute Funktionen als siedlungsnaher Freiraum oder für die Erholung.

Der Geltungsbereich ist bisher durch einen unversiegelten Feldweg erschlossen. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Mühlgasse, die in die Gemeindeverbindungsstraße nach Unteraulenbach übergeht, im Osten bindet die Wildensteiner Straße an das örtliche Straßennetz an.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen schließen unmittelbar südlich an (Allgemeines Wohngebiet „Ortslage Eschau“) bzw. liegen östlich der Wildensteiner Straße (Allgemeines Wohngebiet „Am großen Trieb“).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Spessart (§ 27 BNatSchG), außerhalb des „Landschaftsschutzgebiets innerhalb des Naturpark Spessart“. Weitere Schutzgebiete nach den §§ 22-30 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Vorkommen des seltenen Steinkauzes sind im westlichen Unterfranken noch weit verbreitet, jedoch sind die noch vor 15 Jahren kartierten Vorkommen im Plangebiet und seiner Umgebung auf sehr wenige Individuen reduziert.

Um den **artenschutzrechtlichen Anforderungen** an das Planungsvorhaben und den nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsvorhaben durchgeführt (vgl. Anlage 3). Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Feldvögel und hecken- und höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse, Zauneidechsen), für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen oder möglich ist, nutzen den Geltungsbereich als Fortpflanzungs-, Ruhe-, Jagd- bzw. Durchfluggebiet.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt:

- öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebote, Pflanzbindung, Erhaltungsgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen, öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Sie tragen unter Berücksichtigung der Bestandssituation zur Einbindung der bestehenden und geplanten Bebauung, zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei. Im gesamtäumlichen Zusammenhang dienen sie

- dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs
- der landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebiets in den Landschaftsraum
- der Neuschaffung von Gehölz- und Streuobststrukturen am nördlichen Siedlungsrand
- der Steigerung der Biotopvielfalt sowie der Schaffung von Rückzugsräumen und Vernetzungsstrukturen
- der gezielten Vermeidung von Beeinträchtigungen und der Förderung des Artenbestandes

Zur Einbindung des geplanten Geländes in den Landschaftsraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude sowie zur Böschungsneigung und -gestaltung getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf öffentlichen und privaten Grundstücken flächige Pflanzgebote festgesetzt, die von Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten sind und somit eine Eingrünung am Siedlungsrand, entlang der Erschließungsstraßen sowie eine innere Gliederung des Areals bewirken.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Planstraße A dienen der Aufwertung des Plangebiets sowie der Minderung der Einsehbarkeit in Anbindung an die bestehenden Gehölzstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches.

Verpflichtende Pflanzgebote für die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laub- und Obstbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie Erhaltungsgebote zum Erhalt von ökologisch wertvollen Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen dienen der Einbindung der geplanten Baugrundstücke, der Beschattung von Stellplatzbereichen und Lagerflächen und tragen zu einer Gliederung der Bauflächen bei. Ferner sind sie als Minderungsmaßnahmen bezogen auf ökologische Funktionsverluste wirksam.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestpflanzqualitäten, zur Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Grünstrukturen.

### 5.2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Als Ausgleichsflächen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft dienen, werden die Flurstücke der Nrn. 3433 und 4160 Gemarkung Eschau sowie eine Teilfläche des Fl.-St. 502, Gemarkung Hobbach als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 2,40 ha außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB extern zugeordnet.

- Ausgleichsfläche A 1 (Fl.-St. 3433) nördlich des Geltungsbereichs (0,29 ha)  
Herstellung einer artenreichen Streuobstwiese mit (Wild)-Obstbäumen
- Ausgleichsfläche A 2 im Waldstück Wirbel, Fl.-Nr. 4160 Gemarkung Eschau (1,84 ha)  
Umbau von Nadelholzforst in naturnahen Laubwaldbestand
- Ausgleichsfläche A 3 im Waldstück Wolfsrain, Fl.-Nr. 502 Gemarkung Hobbach (0,27 ha)  
Umbau von Nadelholzforst in naturnahen Laubwaldbestand

Zudem wird auf die Beachtung bauzeitlicher Beschränkungen - wie Gehölzrodungen innerhalb der in Artikel 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG genannten Zeiträume, Baufeldräumung vor Beginn der Brutzeiten etc. – schonender Bauweisen und die Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel hingewiesen.

- Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten und von Zauneidechsen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar ,
- Gebäudeabriss nur außerhalb der kritischen Sommer- (Fortpflanzungszeit) und Zeit der Winterruhe,
- Eingriffe in offene, vegetationsfreie Bereiche, mit trockener, lückiger Vegetation oder in Strukturen wie Stein- und Holzhaufen nur im August

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) sind folgende gezielte, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im räumlichen Zusammenhang notwendig (vgl. Anlage 3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

#### **CEF-Maßnahmen, die vor Baubeginn durchzuführen sind:**

- Zur Vermeidung einer Verschlechterung der lokalen Population von **höhlenbrütenden Vogelarten** sind sechs Nistkästen verschiedener Kastentypen in benachbarten Gehölzbereichen auszubringen, z. B. der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs oder in verbindlicher Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern oder auf der Ausgleichsfläche A1.
- Zur Vermeidung einer Verschlechterung der lokalen Population von **Fledermausarten** sind fünf Fledermauskästen verschiedener Kastentypen in benachbarten Gehölzbereichen auszubringen, z. B. der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs oder in verbindlicher Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern oder auf der Ausgleichsfläche A1.
- Herstellung einer Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang zur **Entwicklung** von ausreichend dimensionierten offenen Grünlandflächen mit **struktureichen Gehölzbeständen**
- Optimierung/Neuschaffung von Zauneidechsen-Lebensraum im räumlichen Zusammenhang durch Herstellen von Stein- und Totholzhaufen

Zur Umsetzung der festgesetzten, vorgezogenen (CEF) Ausgleichsmaßnahmen ist die Fläche A 1 mindestens ein Jahr vor Baubeginn herzustellen. Für die Aufhängung von Nistkästen ist die Erlaubnis der jeweiligen Eigentümer in den benachbarten Gehölzbereichen einzuholen, bzw. es sind geeignete Aufstellvorrichtungen im Bereich der zu entwickelnden Gehölzbestände herzustellen.

Bei Beachtung dieser konfliktvermeidenden Maßnahmen ergeben sich für die gemeinschaftsrechtlich gemäß FFH-RL und VS-RL geschützten Arten durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quelle“ verbundenen Maßnahmen **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**.

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (Eingriffsregelung)
- Festlegen von Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht (Kap. 7) behandelt.

**6 Flächenbilanz**

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

<b>Geplante Nutzungen</b>	<b>Fläche</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil</b>
eingeschränktes Gewerbegebiet	0,90 ha		17 %
Sondergebiet <sup>EH</sup>	0,65 ha		12 %
Mischgebiet	0,68 ha		13 %
davon Pflanzgebote im Bereich der Baugebiete		0,12 ha	
Verkehrsflächen	0,46 ha		9 %
Entsorgungsfläche	0,09 ha		5 %
öffentliche Grünflächen	0,24 ha		45 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,02 ha</b>		<b>100,00 %</b>
Zzgl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) - planexterne Zuordnung	2,40 ha		

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan „Quelle“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Umfang von ca. 3,02 ha geschaffen. Mit dem Bebauungsplan werden die Zielsetzungen des Gesamtkonzepts für die Erweiterung des Quartiers zwischen Wildensteiner Straße und Ortsumfahrung Sommerau, St 2308, am nördlichen Ortsrand von Eschau in einem 1. Bauabschnitt umgesetzt. Damit schafft der Markt Eschau langfristige Planungssicherheit, um 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“.

Es werden nördlich des Siedlungsbereichs des Marktes Eschau auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen Sonder-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6 im Umfang von 3,02 ha festgesetzt. Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Pflanzgebieten wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden außerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen im Umfang von 2,40 ha festgesetzt.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen

### **7.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung**

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) über die Planung informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes und der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs wurden bisher berücksichtigt:

- Regionalplan Bayerischer Untermain (1)
- Flächennutzungsplan des Marktes Eschau
- Daten der Bayerischen Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Miltenberg, Stand 2002
- Geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzungskarte 1:25.000 (BIS Bayern)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage 3)
- Beratung zum Schallschutz durch das Sachverständigenbüro Tasch (2014/2015 und 2017, s. Anlage 4)
- Informationen der unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Miltenberg
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortseinsichtnahmen in den Jahren 2014, 2015, 2016

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

### **7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen**

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. §§ 13 ff. BNatSchG und § 6 BayNatSchG, besonderer Artenschutz des Natura 2000-Schutzgebietssystems i.V.m. § 44 BNatSchG), dem Immissions-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht wurden im

anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technischen Regelwerke und Empfehlungen berücksichtigt:

- „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfadens“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003/2006)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 2015)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Spessart (§ 27 BNatSchG), außerhalb des „Landschaftsschutzgebiets innerhalb des Naturpark Spessart“. Weitere Schutzgebiete nach den §§ 22-30 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Quelle“), die bei den Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich Berücksichtigung finden.

#### 7.4 Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

**Baubedingte Wirkfaktoren**, die vorübergehende, nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Lagerflächen, der Baufelder, der Baustelleneinrichtung
- temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen

Der Wirkraum ist auf den Planungsumgriff sowie die für die Erschließung notwendigen Bereiche beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie angrenzende Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

**Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren** ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan und wirken sich dauerhaft auch auf die nähere und ggf. weitere Umgebung (Lebensraum, Naturhaushalt, Erholungsnutzung, evtl. Fernwirkungen) aus:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Neuschaffung von Bauflächen mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % im Gewerbegebiet und bis zu 60% im Mischgebiet und damit einhergehender Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie Beeinträchtigungen / Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima)
- Verlust ortsbildprägender Obstgehölzgürtel

**Betriebsbedingte Wirkfaktoren** entstehen durch die gewerbliche Tätigkeit und die Wohnnutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen innerhalb des Geltungsbereichs.

#### 7.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Rahmen der Planung berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

##### 7.5.1 Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung

Der nördliche Ortsrand von Eschau weist einen typischen, gut ausgeprägten Streuobstgürtel auf, der nach Norden in intensiv genutzte Agrarfluren übergeht und den Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft darstellt. Der Talraum der Elsava ist von Acker-

und Grünlandflächen geprägt, die von Streuobstwiesen und Gehölzstrukturen durchsetzt sind. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Mühlgasse, die als Gemeindeverbindungsstraße nach Unteraulenbach führt. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen schließen unmittelbar südlich an (Allgemeines Wohngebiet „Ortslage Eschau“) bzw. liegen östlich der Wildensteiner Straße (Allgemeines Wohngebiet „Am großen Trieb“).

Der Landschaftsraum ist von strukturreicher, landwirtschaftlicher Nutzung geprägt; und durch einen unversiegelten Feldweg erschlossen. Die Aufenthaltsqualität des siedlungsnahen Freiraumes ist als gut einzustufen.

### Vorbelastungen

Es bestehen Vorbelastungen durch den Verkehr und Lärmemissionen durch den östlich liegenden gemeindlichen Bauhof, auf der Gemeindeverbindungsstraße „Mühlgasse“ und „Unteraulenbacher Straße“ im Westen und der Ortsstraße „Wildensteiner Straße“ im Osten, sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der kleinteiligen Ackerflur.

### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Baubedingte, vorübergehende Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)
- Immissionschutzkonflikte durch geplante gewerbliche und gemischte Nutzungen mit umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht auszuschließen Erhaltung des Flurwegs als Spazierweg für die siedlungsnaher Erholung
- Verlust des durch kleinteilige und vielseitige landwirtschaftliche Nutzungen strukturierten siedlungsnahen Freiraums

### Vermeidung und Minderung

- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude in Orientierung an den angrenzenden Wohngebieten
- Ausschluss störender Nutzungen im Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiet (z.B. Vergnügungsstätten)
- Festsetzung von Immissionskontingenten in den Gewerbe- und Sondergebiet, die eine Einhaltung der Orientierungswerte gem. Din 18005 gewährleisten
- Erschließung des Gewerbegebiets hauptsächlich außerhalb von Wohngebieten, von der zukünftigen Ortsumfahrung, St. 2308 aus
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft, inneren Durchgrünung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Anwohner
- Erhalt von Grünflächen und Gehölzstrukturen
- Schaffung neuer Fußwegeverbindungen aus dem Planungsgebiet mit Anbindung an das Flurwegenetz

### Bewertung

Die geplante Misch- und Gewerbegebietsausweisung grenzt im Osten und Süden an bestehende Bebauung an. Gemäß der Geräuschkontingentierung der Sonder- und Gewerbegebietsflächen<sup>1</sup> „liegen die infolge der Geräuschkontingente an den Nachbarnutzungen zu erwartenden Schallemissionen, in allen benachbarten, maßgeblichen schutzbedürftigen Wohngebieten unter den maßgebenden Orientierungswerten der DIN 18005.“ Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der empfindlichen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Der Verlust des kleinteilig strukturierten, siedlungsnahen Freiraums am Ortsrand von Eschau hat negative Auswirkungen auf die siedlungsbezogenen Erholungsfunktionen. Für die Bewohner benachbarter Wohngebiete haben insbesondere die Pflanzgebote als Schutz gegenüber Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber der Bestandsituation positive Effekte. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Einschränkung der Nutzung und zur Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum, die Anlage von Fußwegen und Verbindungswegen in die angrenzenden freien Landschaftsräume sind auf das Schutzgut Mensch, die Wohnnutzungen und die Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen **mittlere** nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Tasch, Sachverständigenbüro, 2014/2015, Gemeinde Eschau, B-Plan „Quelle“, Geräuschkontingentierung der Misch- und Gewerbegebietsflächen

### 7.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Als **potenzielle natürliche Vegetation** würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „Fluttergras-Hainsimsen-Buchenwald“ im Komplex mit „typischem Hainsimsen-Buchenwald“ einstellen. Dieser ist im Gebiet jedoch nicht anzutreffen.

Die **Biotop- und Nutzungsstruktur** auf den nicht bebauten Flächen im Planungsumgriff wird in weiten Teilen durch einen typischen Streuobstwiesengürtel am Ortsrand von Eschau geprägt. Mäßig extensive Grünlandflächen, und Streuobstwiesen, Pferdewiesen, alte Scheunengebäude aber auch intensiv genutzte Ackerflächen sind miteinander verzahnt. Diese Strukturvielfalt bietet Lebensräume für Vogelarten, wie Hecken- und Gehölzbrüter und Bodenbrüter, für Fledermausarten, Kleinsäuger und Insekten. Das Gebiet ist mit den umliegenden Habitatstrukturen aus offenen Ackerflächen, Waldflächen und der Talauve der Elsave vernetzt. Wanderbeziehungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht nachgewiesen. Geschützte und / oder kartierte Biotope befinden sich weder innerhalb des Planungsgebietes noch in der näheren Umgebung.

Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen durch die in Teilbereichen intensive ackerbauliche Nutzung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich (Flächenversiegelung, Nutzungsfrequenz, Schall- und Lichtemissionen) sowie die östlich und westlich vorbeiführenden Straße mit örtlichem und überörtlichem Verkehrsaufkommen.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust von Streuobstwiesen, extensiv genutzten Grünlandflächen und Ackerflächen durch Überbauung
- Verlust des Standortes für Pflanzen und Lebensraum für Tierarten der Streuobstwiesen, Heckengehölze und des Offenlandes
- Verlust an Artenvielfalt
- Verlust der Lebensraumfunktion durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme für Kleinsäuger, Insekten
- Störung / Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten, insbesondere während der Bauzeit sowie Erhöhung der Nutzungsfrequenz

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogel- und Insektenarten Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG zulässig
- Erhalt von prägenden Gehölzbeständen (Erhaltungsgebot)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel im öffentlichen Straßenraum
- Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung
- Ergänzung des Gehölzbestandes durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote) auf privaten Grundstücksflächen
- Verwendung standortgerechter Laubgehölzarten bzw. alter, heimischer Obstbaumsorten
- Erhalt der Durchlässigkeit der Grundstücke durch sockellose Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft

#### Bewertung

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der vielfältigen und kleinteiligen Nutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Aufgrund dessen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen der angrenzenden Siedlungsbereiche sind bei Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen in der Summe als **mittel** einzustufen.

#### Schutzgebiete und Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Spessart, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (vgl. Abb. 2).

Das nächstgelegene Schutzgebiet des europäischen Netzes „Natura 2000“ befindet sich ca. 1,6 km südöstlich (FFH-Gebiet „Aubachtal bei Wildensee“) des Geltungsbereiches.

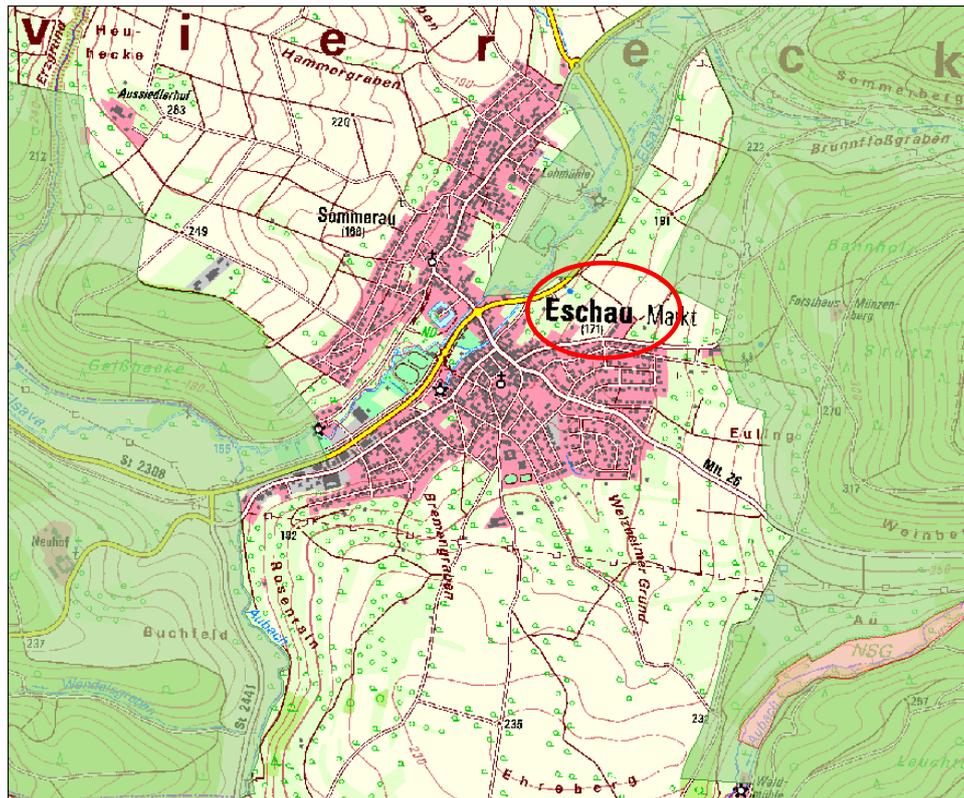


Abbildung 7: Natura 2000-Gebiete (pink dargestellt), Landschaftsschutzgebiete im Naturpark Spessart (grün dargestellt)  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt – Online Viewer FIN-Web 2018

Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000 können ausgeschlossen werden.

### Artenschutz

Das aktuelle und potenzielle Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>2</sup> (saP)** auf der Grundlage vorhandener Daten und der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen untersucht. Dabei wurden Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebietes innerhalb des Naturraums und / oder aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden kann, als nicht relevant identifiziert und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen, ebenso wie eingriffsunempfindliche Arten (d.h. weitverbreitete, ungefährdete Arten) (Abschichtung).

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. Aktuell sei das Vorkommen jedoch erloschen, so die Auskunft der Naturschutzbehörde (Herr Müller, mdl., Feb. 2015). Für den Steinkauz sind die Streuobstbestände des Gebietes zusammen mit denen in der Untermainebene das Hauptverbreitungsareal im Landkreis.

<sup>2</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Februar 2015

Sowohl siedlungsgebundene **Fledermausarten** mit Quartieren in den benachbarten Siedlungsbereichen als auch Spalten und Baumhöhlen bewohnende Arten mit Quartieren in den umgebenden Streuobstbereichen sind nachgewiesen, deren Quartiere in der Sommer- und Übergangszeit (Bäume mit Baumhöhlen) sich im Plangebiet befinden, oder die das Plangebiet als Jagd- und/oder Transferbiotop nutzen. Potenzielle Winterquartiere sind demgegenüber nicht betroffen. Vorkommen anderer Arten können nicht generell ausgeschlossen werden.

Vorkommen von **Zauneidechsen** wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen, aufgrund einiger geeigneter Habitatstrukturen kann ein Vorkommen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Verbreitungsgebiets des Feldhamsters in Unterfranken<sup>3</sup>. Auch aufgrund wenig geeigneter Habitatqualität (hängiges Gelände, stark lehmige, von Hangschutt durchsetzte Böden) kann ein Vorkommen des Feldhamsters im Gebiet ausgeschlossen werden.

Lebensbereiche für Amphibien und die meisten Reptilien sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für folgende Arten mit aktuellem oder potenziellem Vorkommen wurde eine Wirkempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Bauvorhaben festgestellt:

- mehrere Fledermausarten (z.B. Abendsegler, Braunes und Graues Langohr, Mopsfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Mückenfledermaus, Nordfledermaus, Rauhauffledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus), die das Planungsgebiet als Jagdrevier oder für den Durchflug nutzen können
- europäische Vogelarten, insbesondere Arten der Streuobstwiesen, der Hecken- und Feldgehölze und Offenlandarten
- Zauneidechsen

Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen durch die in Teilbereichen intensive ackerbauliche Nutzung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich (Flächenversiegelung, Nutzungsfrequenz, Schall- und Lichtemissionen) sowie die östlich und westlich vorbeiführenden Straße mit örtlichem und überörtlichem Verkehrsaufkommen.

### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust von Brut-, Ruhe-, Fortpflanzungs- und Jagdhabitaten der aktuell / potenziell vorkommenden, streng oder besonders geschützten Vogelarten des Offenlandes, und der Hecken, Streuobst, Feldgehölze
- Beeinträchtigungen der aktuell / potenziell vorkommenden, streng oder besonders geschützten Vogelarten des Offenlandes, und der Hecken, Streuobst, Feldgehölze
- Beeinträchtigungen der aktuell / potenziell vorkommenden, streng oder besonders geschützten Fledermausarten und Zauneidechsen durch dauerhaften Lebensraumverlust
- Störung / Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten, insbesondere während der Bauzeit sowie Erhöhung der Nutzungsfrequenz

### Bauzeitbeschränkung und konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung des Schädigungsverbots gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3

- Bauvorbereitende Maßnahmen oder Baufeldfreimachung wie das Abschieben von Vegetationsbeständen, der Abtrag von Oberboden, Abgrabungen und Geländeauffüllungen, das Roden und Fällen von Gehölzen sind zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Untersuchungsbereich nachgewiesenen oder potentiell vorkommenden Vogelarten, Fledermausarten und Zauneidechsen nur außerhalb der kritischen Fortpflanzungszeiten, d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Das Abschieben von Oberboden auf **intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen**, auf denen potentiell bodenbrütende Vogelarten nisten, ist nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten zulässig, d.h. in der Zeit von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten gutachtlich nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Der **Abriss von Gebäuden**, die möglicherweise von gebäudebewohnenden Fledermausarten oder Vogelarten besiedelt sind, ist nur außerhalb der kritischen Sommer- (Fortpflanzungszeit) und Zeit der Winterruhe d.h. vor Beginn der Frostperiode im Zeitraum vom 15. September bis 31. Oktober zulässig. Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich nachzuweisen, dass keine Fledermäuse das Gebäude als Quartier nutzt.

<sup>3</sup> REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2006): Verbreitungskarte Feldhamster

- **Eingriffe in offene, vegetationsfreie Bereiche, mit trockener, lückiger Vegetation oder in Strukturen wie Stein- und Holzhaufen**, die potentiell als Zauneidechsen-Habitat dienen können, ist die Durchführung der Maßnahmen nur im August zulässig (ggf. ökologische Bauüberwachung zur Kontrolle des Auftretens der Art, ggf. Gewährleistung von Bergungsmaßnahmen oder dergleichen). Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten gutachtlich nachzuweisen, dass keine Zauneidechsen im Baufeld vorhanden sind.

### Vorgezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)

**Vor Baubeginn** sind zur Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (**CEF-Maßnahmen**) her zu stellen:

- Ausbringen von fünf Fledermauskästen verschiedener Kastentypen in benachbarten Gehölzbereichen
- Ausbringen von sechs Vogel-Nistkästen verschiedener Kastentypen in benachbarten Gehölzbereichen
- Optimierung/Neuschaffung von Zauneidechsen-Lebensraum im räumlichen Zusammenhang durch Herstellen von Stein- und Totholzhaufen
- Herstellung einer Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang zur Entwicklung von ausreichend dimensionierten offenen Grünlandflächen mit strukturreichen Gehölzbeständen

Das Aufhängen der Nistkästen ist z. B. in Bestandsbäumen der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs oder in verbindlicher Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern auf angrenzenden Flächen oder auf der Ausgleichsfläche A1 möglich.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als konfliktvermeidende Maßnahmen aufgeführt sind, können Verstöße gegen **Schädigungs- und Störverbote** des § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, erhebliches Stören während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungs- und Wanderungszeiten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) mit hinreichender Sicherheit **ausgeschlossen werden** (vgl. Anlage 3).

### 7.5.3 Schutzgut Boden

Die **geologischen Verhältnisse** im überwiegenden Teil des Plangebietes werden durch den anstehenden oberen Buntsandstein mit seinen feinkörnigen Ton- und Sandsteinlagen geprägt, die nach Osten hin von schluffig, lehmigen Lößlehmdecken überlagert sind.

Aus diesen geologischen Schichten haben sich bei Lößlehmüberlagerung lehmige **Parabraunerden** mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit und hohem Filter- und Puffervermögen entwickelt. Im westlichen Teil, mit höherem Sandanteil entstanden leichtere Braunerden mittlerer Ertragsfähigkeit mit mittlerer Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer. Diese Böden weisen noch natürliche Bodenfunktionen auf, die jedoch im Bereich der Ackerflächen durch landwirtschaftliche Nutzung (Umschichtung des Bodengefüges durch tiefgründige Bodenbearbeitung, Verdichtung, Nähr- und Schadstoffeinträge) **verändert** sind.

Bodendenkmäler und Geotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit; Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Belastung durch Dünger und Pestizide
- dauerhafter und vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Bauflächen, Erschließung) im Bereich der künftigen Gebäude und Verkehrsflächen auf 60 % bis zu 80% des Baugebiets
- Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch Auffüllungen und Abgrabungen im Zuge der Erschließung und Bebauung
- geringe verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden

### Vermeidung und Minderung

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
- Hinweise zum Bodenschutz

## Bewertung

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der zulässigen Bodenneuversiegelung und der Eingriffe in das Bodengefüge die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der aktuellen Standortqualität und Vorbelastungen als **mittel** zu bewerten.

### 7.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

Hauptgrundwasserleiter im Gebiet sind die wechselnden Ton- und Sandsteinschichten im oberen Buntsandstein, die von Lößlehmdecken mittlerer bis hoher Filter- und Pufferfunktion überdeckt und daher gut vor Stoffeinträgen geschützt sind. Angaben zu Grundwasser-Flurabständen liegen nicht vor.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elsava liegt westlich der Ortsumfahrung Sommerau. Die Rückstaupegel des Mühlbachs und der Elsava als Vorfluter für das Entwässerungssystem des Geltungsbereichs flossen in die Bemessung der Niederschlagsrückhaltesysteme ein. Die Trinkwasserversorgung für die Ortsteile Eschau und Sommerau der Marktgemeinde Eschau erfolgt über die Weidenbrunnenquelle und den Brunnen Wildensee. Ein Teil der benötigten Wassermenge wird über einen Fremdbezug vom Markt Elsenfeld bezogen.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung
- Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten und des Rückhaltevermögens
- zunehmend oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser durch hohen Versiegelungsgrad

#### Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- Erstellung eines Rückhaltesystems für Niederschlagswasser aus Absetz- und Rückhaltebecken

## Bewertung

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als **gering** eingestuft.

### 7.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch ist der Naturraum Odenwald, Spessart und Südrhön in der naturräumlichen Untereinheit Westliche Spessarthochstufe (141 B) dem gemäßigten ozeanischen Typ zuzurechnen; Kennzeichen sind kühle Sommer und mäßig kalte Winter. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt etwa 800 mm.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Planungsgebietes dienen der Kaltluftentstehung. Die Kaltluft fließt topographisch bedingt nach Westen ab und besitzt für angrenzende Wohngebiete im Altort von Eschau nur eine geringe Ausgleichsfunktion.

Lufthygienisch bedenkliche Vorbelastungen im Planungsgebiet sind nicht vorhanden, die verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen von den westlich und östlich verlaufenden Straßen „Mühlgasse/Unteraulenbacher Straße“ und „Wildensteiner Straße“ sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens unerheblich.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung, die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der angrenzenden großräumigen Kaltluftentstehungsflächen insgesamt für das Schutzgut gering
- Erhöhung von Schadstoffimmissionen durch nutzungsbedingte Verkehrszunahme

### Vermeidung und Minderung

- Erhalt und Verbesserung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und Pflanzgeboten
- Begrünung im Bereich privater unbebauter Grundstücksflächen

### Bewertung

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft, auf den lokalklimatischen Luftaustausch und die Ausgleichsfunktionen zwischen freier Landschaft und belasteten Siedlungsbereichen sind in geringem Maße gegeben. Bedenkliche lufthygienische Belastungen sind unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen durch die geplante gewerbliche und gemischte Bebauung bzw. Nutzung nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind als **gering** zu bewerten.

#### 7.5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Eschau liegt innerhalb des Naturparks Spessart, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (vgl. Abb. 2). Der Naturraum im Bereich Eschau ist geprägt durch die kleinteilige Nutzung der Hangbereiche durch Streuobst, magere Wiesen und Weiden, Ackerflächen, Gebüsche und Hecken, in den Auenbereichen der Elsava vorwiegend durch Grünlandnutzung, auf den Hochebenen auf ertragreichen Lössböden herrscht großflächige Intensivlandwirtschaft vor. Der nördliche Ortsrand von Eschau weist noch einen typischen, gut ausgeprägten Streuobstgürtel auf, der prägend für das Ortsbild ist und den Siedlungsbereich deutlich in den Landschaftsraum einbettet. Eschau ist Teil des überörtlichen Fremdenverkehrskonzepts im Spessart, in der Ortsrandlage sind verschiedene Wanderwege markiert.

### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen)
- Verlust von Flächen der offenen Feldflur
- Verlagerung des Ortsrandes Richtung Norden, damit verbunden Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust von Streuobstgürtelgehölzen, die den Ortsrand in die Landschaft einbinden.

### Vermeidung und Minderung

- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude in Orientierung an den angrenzenden Wohngebieten
- Am Gelände orientierte Höhenstaffelung
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft und Sicherung einer Mindestdurchgrünung im Gebiet
- Erhalt der von Wegeverbindungen in die freie Landschaft als siedlungsnaher Erholungsraum
- Anbindung an das überörtliche Radwegenetz

### Bewertung

Die geplante Ausweisung von Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten am Siedlungsrand führt zu einer Verlagerung des bisherigen Ortsrandes nach Norden auf bisher kleinteilig landwirtschaftlich genutzten Flächen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, insbesondere der Pflanzgebote zur Eingrünung und der Anordnung der Ausgleichsflächen nördlich der Bauflächen, sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschafts- und Ortsbild und die landschaftsbezogene Erholung als **mittel** zu bewerten.

#### 7.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Ortsmitte von Eschau ist als Baudenkmal kartiert. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Denkmäler erfasst.

Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs oder im näheren Umfeld sind nicht vorhanden.

**Zu erwartende Umweltauswirkungen**

- Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten

**Vermeidung und Minderung**

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

**Bewertung**

Beeinträchtigungen von Kultur-, Bau- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

**7.5.8 Wechselwirkungen**

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung und Geländeveränderungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen wirkt sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus und hat zugleich auch einen Verlust von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt des Offenlandes zur Folge.

Sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

**7.5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter auszugehen.

Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs sind kaum zu erwarten. Das Plangebiet bleibt hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Landschafts- und Ortsbild am nördlichen Siedlungsrand und für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Lebensraumpotenzial) und für die landwirtschaftliche Nutzung (Streuobstwiesen, Grünland, Acker), bestehen.

- weiterhin kleinteilige, landwirtschaftliche Nutzung mit Nährstoffeinträgen in den Boden- und Wasserhaushalt
- keine Überbauung und Flächenversiegelung
- Strukturvielfalt auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Artenbestand, Biotopqualität von mittlerer Bedeutung sowie Erhalt des Lebensraumpotenzials für geschützte Arten des Streuobstgürtels
- Weiterhin Einbindung der Ortsrandlage durch landschaftstypischen Streuobstgürtel

**7.6 Eingriffsregelung - Vermeidung, Minderung und Ausgleich/Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen**

In Anlehnung an den „Leitfaden“<sup>4</sup> zur Anwendung der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden auf der Grundlage des in Kap. 7.5 beschriebenen aktuellen Umweltzustandes die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet

<sup>4</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003/2006): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ergänzte Fassung. München

und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

#### **7.6.1 Einstufung der Bestandssituation**

Die bisher kleinteilig als Acker und Grünland, Streuobstwiesen und Feldweg genutzten landwirtschaftlichen Flächen weisen eine geringe Standortqualität bezogen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Kulturgüter auf. Die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen, sowie das Landschaftsbild und die Erholung sind mit mittlerer Bedeutung eingestuft (vgl. Abb. 3).

Durch die Überlagerung der Bewertung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Grundlage ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens. Bei der Festlegung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft berücksichtigt.

#### **7.6.2 Einstufung der geplanten Nutzung**

Die geplante bauliche Nutzung als Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet sieht mit den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ 0,6 bis max. 0,8) eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor und wird gemäß Leitfaden als Eingriffstyp A bewertet (vgl. Abb. 3). Die geplante Bebauung hat auf den bislang unversiegelten Flächen einen Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (insbes. Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser) im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen zur Folge (vgl. Abb. 3).

#### **7.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind insbesondere Maßnahmen zur Gliederung und Begrünung des Areals als bauliche und grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie dienen in erster Linie der Berücksichtigung der Belange der Grundwasserneubildung und der bestmöglichen Einbindung der gewerblichen und gemischten Nutzungen in den Landschaftsraum. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB als **planerische und textliche Festsetzungen verbindlich** festgelegt (vgl. Begründung Kap. 4 und 5) und in Kap. 7.5 den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

#### **7.6.4 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs**

Durch die Überlagerung des bewerteten Bestands mit der geplanten Nutzung (Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Die Bewertungskategorie für Misch- und Gewerbegebiete wurde auf Grundlage des „Bayerischen Leitfadens“ festgelegt (Typ A – hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors werden die umfangreichen Bemühungen der Marktgemeinde Eschau, durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft beizutragen, berücksichtigt.

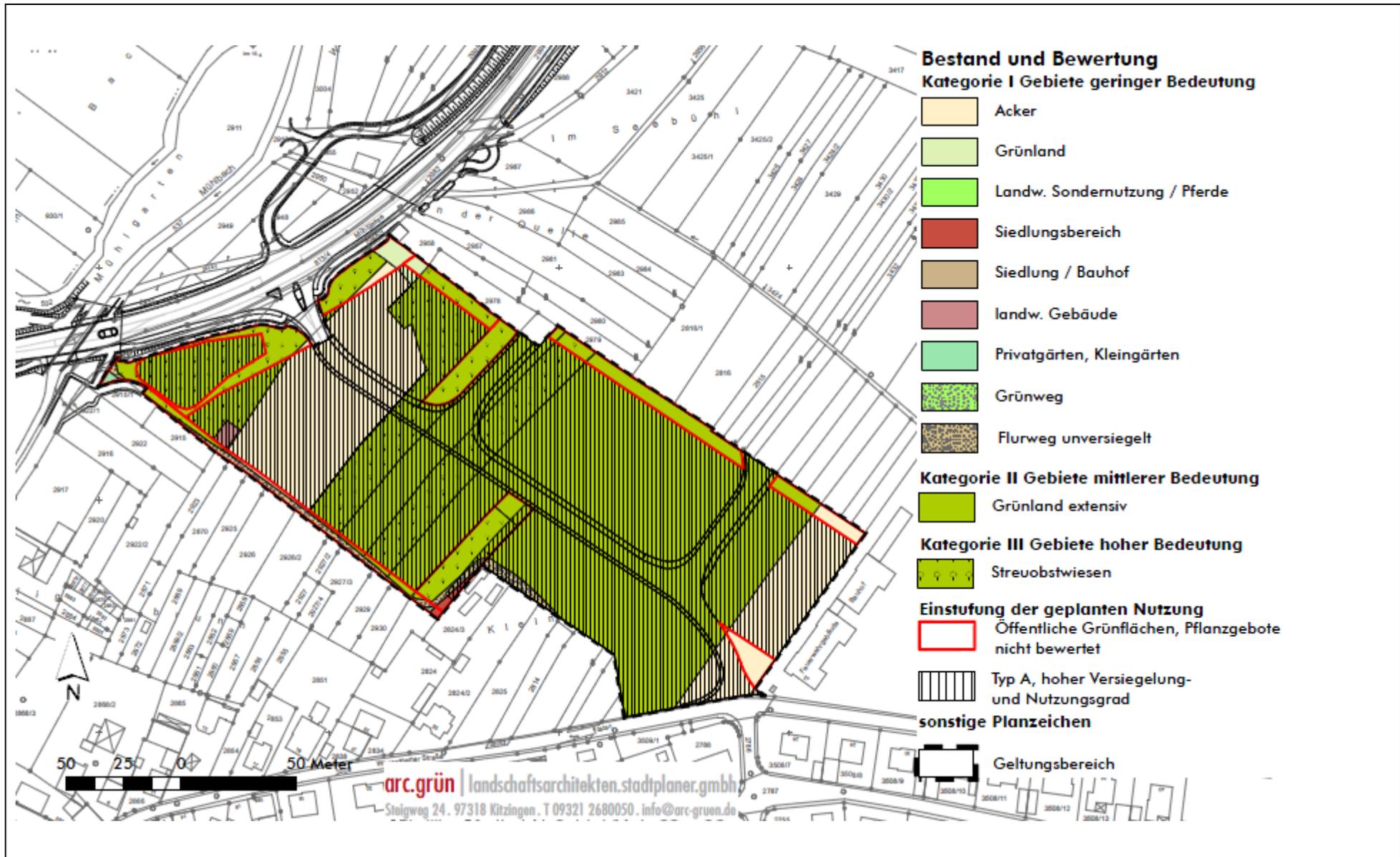


Abbildung 3: Bestand und Bewertung, unmaßstäblich verkleinert

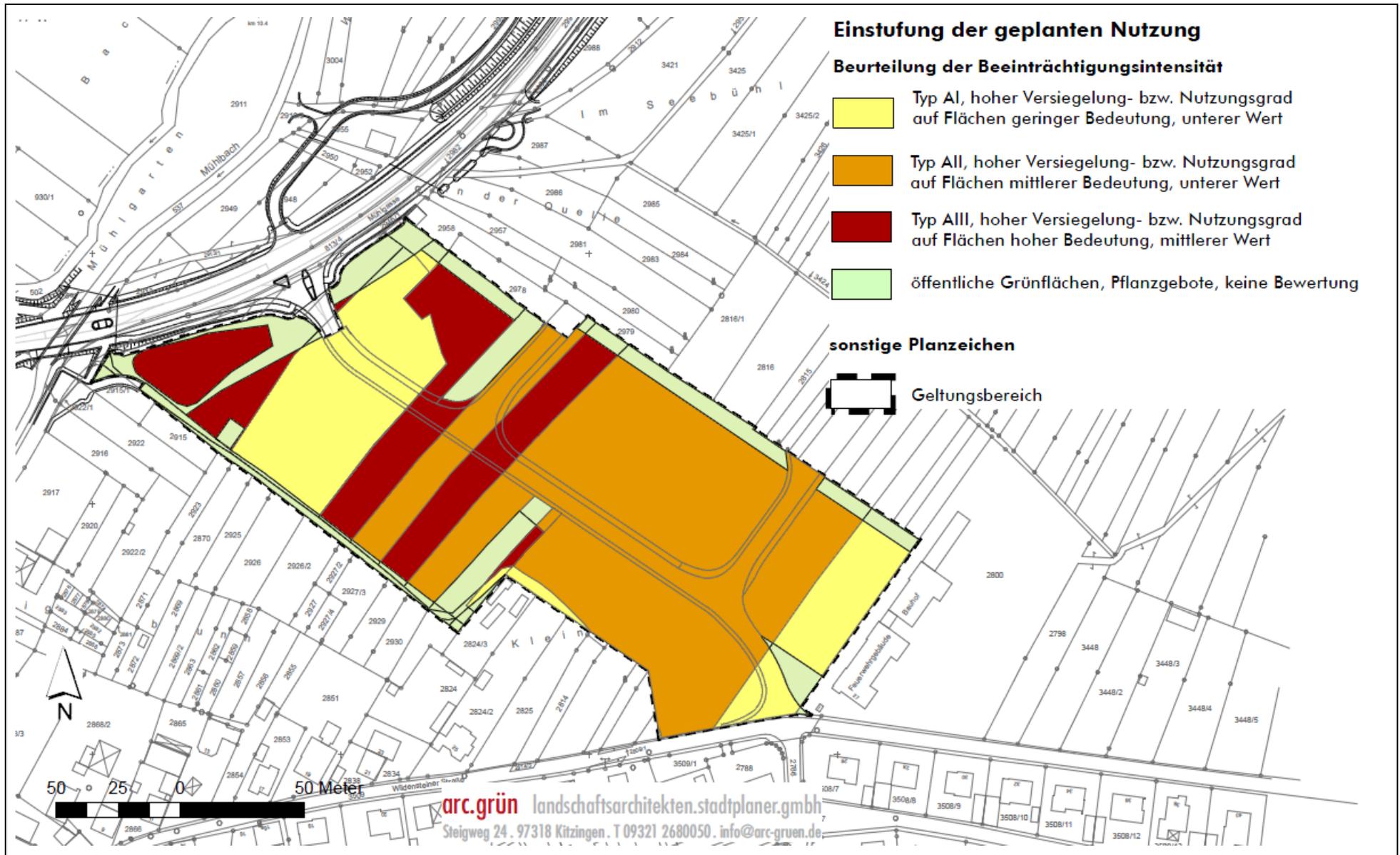


Abbildung 4: Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität, unmaßstäblich verkleinert

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden bei einem hohen Nutzungsgrad für die Flächen mit geringer Bedeutung (Ackerflächen, AI) ein Kompensationsfaktor von 0,45 angesetzt, die Flächen mittlerer Bedeutung (AII) wurden mit dem unteren Wert der Kompensationsspanne von 0,8 bis 1,0 (Verlust von mäßig extensivem Grünland) bewertet und für die Flächen hoher Bedeutung (AIII, Kompensationsspanne 1,0 bis 3,0) wurde der Kompensationsfaktor 1,5 (Verlust von Streuobstwiesen) in Ansatz gebracht.

Für die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich voraussichtlich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche in ha	Feld	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in ha
<b>Gebiet geringer Bedeutung</b> Kategorie I		<b>Typ A</b>	<b>0,3 - 0,6</b>	
Intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, Flurwege und Siedlungsflächen	0,65	Typ A I +	0,45	0,29
<b>Gebiet mittlerer Bedeutung</b> Kategorie II		<b>Typ A</b>	<b>0,8 - 1,0</b>	
Extensiv genutztes Grünland	1,50	Typ A II -	0,8	1,20
<b>Gebiet hoher Bedeutung</b> Kategorie III		<b>Typ A</b>	<b>1,0 - 3,0</b>	
Streuobstwiesen am Ortsrand	0,58	Typ A III	1,5	0,87
<b>Summe Eingriff / Ausgleich</b>	<b>2,73</b>			<b>2,36</b>
<b>nicht bilanziert</b>				
Bestandsflächen und versiegelte Verkehrsflächen	0,05		nicht bewertet	
Grünflächen und flächige Pflanzgebote nicht überbaubar	0,24		nicht bewertet	
<b>Gesamtfläche Eingriffsbereich (ha)</b>	<b>3,02 ha</b>			
Ausgleichsfläche A 1 extern zugeordnet	0,29			
Ausgleichsfläche A 2 extern zugeordnet	1,84			
Ausgleichsfläche A 3 extern zugeordnet	0,27			
<b>Gesamtfläche Ausgleichsflächen</b>	<b>2,40</b>			
<b>Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>-0,04</b>			

Für den durch die Baugebietsausweisung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden **Eingriffsbereich** von **2,73 ha** wird ein voraussichtlicher **Ausgleichsflächenbedarf von rund 2,36 ha** ermittelt.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen für Zauneidechsen, Fledermäuse und Vogelarten etc., die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, sind in diesen Ausgleichsflächen noch nicht enthalten. Sie können jedoch auf öffentlichen Grünflächen planintern und auf der extern zugeordneten Ausgleichsfläche A 1 entwickelt werden.

### 7.6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,40 ha extern zugeordnet.

**Innerhalb** des Geltungsbereichs sind keine für eine Aufwertung als Ausgleichsmaßnahme geeigneten Flächen vorhanden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung die Festlegung der zur Kompensation des Eingriffs geeigneten Flächen und Maßnahmen. Das Ausgleichskonzept orientiert sich an den relevanten Zielsetzungen des Naturschutzes am nördlichen Ortsrand von Eschau (vgl. Kap. 5.1)

#### **Naturschutzfachliches Konzept**

##### **Kompensationsbedarf aus der Eingriffsregelung**

Aus der Eingriffsregelung ergibt sich gem. Leitfaden ein Kompensationsbedarf von 2,36 ha zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan.

Der Ausgleichsbedarf kann auf drei Teilflächen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Eine Teilfläche liegt im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich, Fl.-St. 3433 Gemarkung Eschau (0,29 ha), und ist zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bereits vor Baubeginn herzustellen. Zwei weitere Teilflächen liegen innerhalb des Gemeindewaldes des Marktes Eschau im Waldbereich „Wirbel“, Gemarkung Eschau (1,84 ha) und im Waldbereich „Wolfsrain“, Gemarkung Hobbach (0,27 ha). Alle drei Teilflächen werden dem Bebauungsplan gem. § 1 Abs 3 i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB extern zugeordnet.

##### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz**

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im naturräumlichen Zusammenhang für den Steinkauz, für Fledermausarten und für potentiell vorhandene Zauneidechsen erforderlich.

Dafür wird nördlich des neu entstehenden Gewerbegebietes auf der als Ackerland intensiv genutzten Fläche Fl.-St. 3433, Gemarkung Eschau, eine Streuobstwiese mit artenreichem Grünland und 10 Obstbäumen sowie einer Habitatstruktur für Zauneidechsen hergestellt.

Mit der Umwandlung des Ackerlandes entsteht ein auf den **Steinkauz als Zielart** abgestimmtes Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat, auf dem auch andere Arten wie Singvogelarten der halboffenen Kulturlandschaft oder Zauneidechsen oder die Arten des Grünlandes einen Lebensraum finden. Gleichzeitig binden diese Vegetationsstrukturen der charakteristischen Kulturlandschaft den Ortsrand von Eschau ortsbildprägend in den Landschaftsraum ein.

Diese Maßnahme ist zur Vermeidung des Schädigungsverbote gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 als vorgezogene CEF-Maßnahme herzustellen. Sie ist gleichwohl auf den Kompensationsbedarf gem. der Eingriffsregelung anrechenbar.

##### **Ausgleichsfläche A 1 (ca. 0,29 ha), Fl.-St. 3433 Gemarkung Eschau**

- Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese durch Ansaat eines Biotop-Saatgutes, Mahdturnus 2 x /Jahr, erster Mahdtermin ab 01.06. bis 15.06. einschl. Beseitigung des Mahdgutes.
- Anpflanzung von 10 (Wild)-Obstbäumen als Hochstämme
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Anlage eines Lesestein- Totholzhaufens oder -riegels als Habitatelement für Zauneidechsen (Totholz- und Steinhaufen mit vorgelagerten Sandbetten, Vlieseinbau; Mindestgröße 5 m<sup>2</sup>, vgl. Anlage zur Begründung)
- Die Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) spätestens im Jahr vor Baubeginn der Erschließung herzustellen.

##### **Ausgleichsmaßnahme Naturhaushalt**

Zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden in den Gemarkungen Eschau und Hobbach naturferne Waldflächen durch waldbauliche Umbaumaßnahmen ökologisch aufgewertet.

Dafür wird auf zwei Teilflächen in dem nadelholzdominierten Waldteil des Marktes Eschau der naturferne, standortswidrige, einschichtige und strukturarme Nadelholzbestand waldbaulich in eine Laub- und Mischwaldfläche umgebaut, deren Zusammensetzung gebietsheimische Baumarten aufweist, naturnah und standortsgerecht ist und Strukturreichtum beinhaltet. In Verbindung mit den weiteren Maßnahmen, wie dem Verzicht auf die Entnahme und Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung der Ausgleichsflächen um ökologisch wertvolle Biotopstrukturen und der Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder mit vorgelagerten, extensiv genutzten Offenlandflächen wird eine deutliche Steigerung der Vielfalt des Artenspektrums, der Waldstrukturen (Mehrschichtigkeit, Waldmantel) und des Biotop- und Habitatpotentials (Altbaumgruppen) erreicht.

Nach dem „Leitfaden“ Liste 1b ist der Ausgangszustand als „nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder“ als Gebiet mittlerer Bedeutung einzustufen. Der Zielzustand ist als naturnaher Biotoptyp „naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten“ als Gebiet hoher Bedeutung einzustufen. In Verbindung mit den weiteren Teilmaßnahmen

- Verzicht auf die Entnahme und Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung der Ausgleichsflächen um ökologisch wertvoller Biotopstrukturen.
- Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder

wird neben der naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen um eine Stufe gem. „Leitfaden“ eine weitere deutliche Steigerung der Vielfalt des Artenspektrums, der Waldstrukturen (Mehrschichtigkeit, Waldmantel) und des Biotop- und Habitatpotentials (Altbaumgruppen) erreicht, mit denen die forstlich und walddesetzlich gebotenen Anforderungen (forstlich aktueller Forstwirtschaftsplan) deutlich überschritten werden. Mit den gewählten Baumarten und mit ihrer Mischung werden standortabhängig ökologisch wertvolle Laubwälder mit charakteristischem Arteninventar begründet, sodass die zwei Teilflächen im Gesamtumfang von 2,1 ha als Kompensation des Eingriffs angerechnet werden können (vgl. Konzept AELF 09.02.2018). Durch die vorzeitige Entnahme des Nadelholzbestandes und den Waldumbau durch Pflanzung und nicht durch Pflegedurchforstung wird eine über den Forstwirtschaftsplan hinausgehende Aufwertung und die schnellere Erreichung des Zielzustandes naturnaher Laubwaldbestand erreicht. Die Pflegemaßnahmen gem. Konzept werden in den Forstwirtschaftsplan übertragen und per Bescheid erlassen.

Die waldbaulichen Maßnahmen auf der Teilfläche des Flurstücks 502 der Gemarkung Hobbach im Umfang von 1,05 ha werden insgesamt hergestellt. Davon wird die Teilfläche Süd als Ausgleichsfläche A3 im Umfang von 0,27 ha dem Bebauungsplan „Quelle“ extern zugeordnet; die übrige Fläche im Umfang von 0,78 ha wird dem Ökokonto des Marktes Eschau zugeordnet. Diese Fläche wird in den Planunterlagen nachrichtlich dargestellt.

**Ausgleichsfläche A2** (1,84 ha), Fl.-St. 4160 TF, Gemarkung Eschau, Waldort Wirbel

**Ausgleichsfläche A3** (0,27 ha), Fl.-St. 502 TF, Gemarkung Hobbach, Waldort Wolfsrain

- Umwandlung des Kiefern-Fichten-Nadelholzbestands in einen naturnahen, standortgerechten Laubwaldbestand durch vorzeitige Entnahme des Nadelholzanteils und Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Konzept des AELF).
- Die gesamte, zum Ausgleich forstwirtschaftlich umgebaute Waldfläche wird unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteils verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau im bayerischen Staatswald bewirtschaftet.
- Verzicht auf die Entnahme und Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung der Ausgleichsflächen um ökologisch wertvolle Biotopstrukturen.
- Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder
- Die künftige Bewirtschaftung hat die ökologische Zweckbindung zu beachten.
- Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens mit der Erschließung des Baugebiets zu beginnen.

Es verbleiben mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### 7.6.6 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 9 BayKompV soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Er-

satzmaßnahmen auf **agrарstrukturelle Belange** Rücksicht genommen werden. Agrарstrukturelle Belange sind insbesondere bei der Inanspruchnahme von mehr als drei Hektar Fläche für Kompensationsmaßnahmen betroffen. Darüber hinaus sollen im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreiche Böden vorrangig nicht für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Zur Vermeidung der Herausnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen aus der Nutzung wurden gemäß § 9 Abs. 3 BayKompV bei der Auswahl von Ausgleichs- und Ersatzflächen folgende Belange vorrangig geprüft:

<b>Agrарstrukturelle Belange</b>	<b>Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Planung bei der Auswahl der Kompensationsflächen: Vorgabe aus § 9 BayKompV</b>
Betroffenheit von > 3 ha Fläche für Kompensationsmaßnahmen	nein
Vermeidung der Inanspruchnahme von im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreichen Böden	Ja
Inanspruchnahme von Ökokontoflächen	nein
Verwirklichung der Maßnahmen in für den Naturschutz bevorzugte Gebietskulissen	ja Lage innerhalb des Naturparks Spessart, Gebietskulisse zur Förderung des Steinkauzes
Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstige Rückbaumaßnahmen	nein Kein Entsiegelungspotential in der Gemeinde vorhanden.
Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung von Natur und Landschaft (PIK)	ja. Geplante Streuobstwiese stellt PIK-Maßnahme dar. (vgl. BayKompVO § 9 Abs. 1 S. 2)

## 7.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von alternativ für die geplante Nutzung geeigneten Standorten wurde von der Marktgemeinde auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Rahmen der 16. FNP-Änderung durchgeführt. Es ergaben sich keine alternativ geeigneten Standorte. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Absicht, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsstandort zu bereitzustellen und des mit der direkten Anbindung an die Ortsumfahrung Sommerau gegebenen Standortvorteils der Flächen im Bereich „Quelle“, der an keiner anderen Stelle im Ort gegeben ist, wurden Standortalternativen auf Bebauungsplanebene nicht näher untersucht.

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

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

## 7.8 Sonstige Angaben

### 7.8.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Aussagen des Umweltberichts basieren auf der Auswertung vorhandener Daten und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:5.000 und 1:25.000 vorliegen (Flächennutzungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Miltenberg, geologische Karte, Luftbilder, etc.) und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Maßstabsgerechte und detailgenaue Informationen etwa zu Bodenverhältnissen, Artenbestand etc. können auf dieser Maßstabsebene nur überschlägig beurteilt werden. Diese Informationen wurden ergänzt durch eigene Ortsbegehungen und als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Untersuchungen zur Bemessung des Niederschlagswasserabflusses des Ingenieurbüro Jung zu den Untergrundverhältnissen, Bodenkennwerten und Grundwasserverhältnissen, der Schallimmissionsprognose, Tasch, Sachverständigenbüro, sowie der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 3) in die Bewertung eingeflossen.

### **7.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt ist die Beobachtung noch nicht absehbarer Umweltauswirkungen und ggf. die Ergreifung steuernder Maßnahmen erforderlich.

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplans einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

## **7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Quelle“ im Markt Eschau werden in einem Geltungsbereich von insgesamt ca. 3,02 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Misch-, Gewerbe- und Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel einschließlich erforderlicher Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen geschaffen.

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet; dies erleichtert die sachgerechte Abwägung. Umfang und Detaillierungsgrad wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen. Sie wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Untersuchung zum Schallimmissionsschutz ergänzt.

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

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

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

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

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

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

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen und Bewertung	Erforderliche Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
<b>Mensch Wohnen/Wohn- umfeld Immissionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nächstliegende, sensible Wohnnutzung: allg. Wohngebiet „Am großen Trieb und Ortslage Eschau“ (ca. 55 m in südlicher Entfernung)</li> <li>▪ Vorbelastung durch Lärm und Staub des östlich liegenden gemeindlichen Bauhofs sowie die bestehende Wildensteiner Straße und Mühlgasse/Unteraulenbacher Straße</li> <li>▪ mittlere Bedeutung für die Funktion der siedlungsnahen Erholung durch Einbindung der Ortsrandlage mit Flurweg in Streuobstwiesen und kleinteilige, vielseitige landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemission zum Schutz der Wohnnutzungen in der näheren Umgebung</li> <li>▪ Beschränkung der zulässigen Bauhöhe in Orientierung an den benachbarten Gebäuden</li> <li>▪ Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets</li> </ul>	mittel
<b>Flora und Fauna, biologische Vielfalt Natura 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinteilige, z. T. extensive landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet</li> <li>▪ vollständiger Verlust des Lebensraumpotenzials der bisher extensiv als Grünland, Streuobstwiesen und Acker genutzten Flächen durch Versiegelung</li> <li>▪ Verlust von Lebensraum für Vogelarten der offenen Feldflur</li> <li>▪ Verlust von Streuobstwiesen als Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Jagdhabitaten für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermausarten</li> <li>▪ Kleinflächiger Verlust von potentiellen Habitatstrukturen von Zauneidechsen</li> <li>▪ Steinkauzvorkommen nicht betroffen</li> <li>▪ Keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung innerhalb des Netzes Natura 2000</li> <li>▪ keine weiteren Schutzkategorien (Biotope) betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote und dauerhafte gärtnerische Gestaltung un bebauter Grundstücksflächen</li> <li>▪ artspezifische Vermeidungsmaßnahmen: Bauzeitenbeschränkung <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Gehölzrodung</li> <li>- für Oberbodenabtrag und -auftrag</li> <li>- für Gebäudeabriss</li> <li>- Eingriff in potentielle Zauneidechsenhabitatbestandteile</li> </ul> alternativ: Nachweis, dass geschützte Arten im Baufeld nicht vorhanden sind</li> <li>▪ Ausbringen von Nistkästen für Vogelarten und Fledermausarten</li> <li>▪ Habitatoptimierung für Zauneidechsen (Totholz- Steinhäufen)</li> <li>▪ Sicherung der Durchlässigkeit des Areals für bodengebundene Kleintiere</li> <li>▪ Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel</li> <li>▪ Festsetzung von geeigneten Ausgleichsflächen</li> </ul>	mittel
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unversiegeltes Plangebiet mit natürlicherweise vorkommenden Löß-Lehmböden mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit</li> <li>▪ im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dauerhafte Begrünung un bebauter Grundstücksflächen</li> <li>▪ Hinweise zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden</li> </ul>	mittel
<b>Grundwasser Oberflächen- gewässer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unversiegelte Flächen mit ungestörtem Abfluss von Niederschlagswasser</li> <li>▪ Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elsava</li> <li>▪ Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung des gemeindlichen Kanalisationsystems einschl. Trennung des Schmutzwassers und Rückhaltung des Niederschlagswassers</li> <li>▪ Hinweis zum Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen auf der Baustelle</li> </ul>	gering
<b>Klima / Lufthygiene</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ örtliche Kaltluftproduktion auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen</li> <li>▪ klimatisch wirksame Abflussbahn im Geltungsbereich nicht betroffen</li> <li>▪ keine relevanten Austauschfunktionen mit Siedlungsbereichen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzgebote und dauerhafte Begrünung un bebauter Grundstücksflächen zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet (Beschattung, Temperatúrausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)</li> </ul>	gering

Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen und Bewertung	Erforderliche Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
<b>Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinteilige Strukturen aus offenen Flächen und Streuobstwiesen</li> <li>▪ durch Gehölzgürtel landschaftstypisch eingebundene Ortsrandlage mit Fernblick auf umgebende Mittelgebirgslandschaft</li> <li>▪ Lage im Naturpark Spessart, außerhalb Landschaftsschutzgebiet oder landschaftlichem Vorbehaltsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gestalterische Einbindung des Plangebiets durch Pflanzgebote entlang der Nordgrenze des Gebiets</li> <li>▪ Durchgrünung des Gebiets mit Erhaltungsgeböten/Neuanlage von Streuobstwiesen</li> <li>▪ Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern (Bauhöhe, Werbeanlagen)</li> </ul>	mittel
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht vorhanden		gering
<b>Wechselwirkungen</b>	Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben nicht gegeben.		

## 8 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat in seiner Sitzung am 04.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Quelle“ aufzustellen und die Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchzuführen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.2017 am 28.08.2017 gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 29.05.2017 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10. bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 29.05.2017 mit Begründung und Umweltbericht wurden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2017 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 10.11.2017 gebeten:

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. Vermessungsamt Aschaffenburg, 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. Abwasserverband Main-Mömling-Elsava
24. Bayerwerk AG, Kundencenter Markttheidenfeld
25. Deutsche Telekom AG, T-Com

Aufgrund der Änderung des Ausgleichskonzeptes mit entsprechend geänderten Ausgleichsflächen und Festsetzungen wurde eine erneute Auslegung des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 erforderlich, die mit Beteiligung der Öffentlichkeit vom 19.04.2018 bis 18.05.2018 und mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.04.2018 bis zum 18.05.2018 erfolgte.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.07.2018 den Bebauungsplan „Quelle“ in der Fassung vom 02.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 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 GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg., 1992): Geologische Karte 1:25.000, Blatt 6125

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) 2003: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSBUND: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ. Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg., 2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Würzburg, aktualisierte Fassung 1999. München.

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.

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 12 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458).

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)

GEYER GERD (1996): Geologie von Unterfranken und angrenzenden Regionen in der Reihe fränkische Landschaft, Arbeiten zur Geographie von Franken, Band 2

MEYER, DUŠEJ, MONNEY, BILLING, MERMOD, JUCKER, BOVEYIN: Praxismerkblatt Kleinstrukturen Steinhäufen und Steinwälle, 2011; In: karch Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz

MARKT ESCHAU: Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.07.1995

MÜLLER, JOHANNES (1996): Grundzüge der Naturgeographie von Unterfranken, Landschaftsökologie – Landschaftsgenese – landschaftsräumlicher Vergleich, in der Reihe fränkische Landschaft, Arbeiten zur Geographie von Franken, Band 1

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): P12/13 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in der Fassung Stand 01/2013, ergänzt 2015

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN/BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2005/2007): Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung

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

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 G v. 29.3.2017 I 626 (Nr. 16)

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

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

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - ONLINE-VIEWER (FIN-WEB) <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>

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

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

## **10 Anlagen**

### **Anlage 1**

- Artenliste zu Pflanzenverwendung

### **Anlage 2**

Schematischer Schnitt

### **Anlage 3**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung,  
Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Februar 2015

### **Anlage 4**

Tasch Sachverständigenbüro, 27.11.2014 /19.06.2015 / 10.11.2017  
Gemeinde Eschau, Bebauungsplan „Quelle“

- Geräuschkontingentierung der Misch- und Gewerbegebietsflächen
- Grüngutsammelstelle Eschau, Schredder

### **Anlage 5**

Adamek, Walter, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, 09.02.2018,  
„Ökologische Ausgleichsflächen im Wald“

**Anlage 1****Artenliste zu Pflanzenverwendung****Geeignete Laubbaumhochstämme  
zur Verwendung im Bereich des Baugebietes, z.B.**Großbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	in Sorten Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sophora japonica 'Regent'	Perlschnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde

**Klein-und schmalkronige Laubbaumhochstämme  
zur Verwendung entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen, z.B.**Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	in Sorten Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer rubrum	i. Sorten Rotahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill',	Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Crataegus "Carrierei"	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	in Sorten Zierkirschen
Prunus x schmittii	Zierkirschen
Pyrus calleryana	in Sorten Chinesische Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Laubbäume – Säulenformen

Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata',	Thüringische Säulen - Mehlbeere

**Wildobstgehölze**

Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	in Sorten Gemeine Birne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Juglans regia	Walnuss
Cornus mas,	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel
Malus sylvestris	Holzapfel

**Ortstypische Obstbaumhochstämme**

auch als Wildformen und in Sorten

Apfel Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette  
 Birne Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselfirne  
 Zwetschge Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge  
 Walnuss

**Sträucher**

Crataegus monogyna

Crataegus laevigata

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Malus sylvestris

Prunus spinosa

Pyrus communis

Rhamnus cathartica

Rhamnus frangula

Rosa div. spec.

Viburnum lantana

Viburnum opulus

eingriffeliger Weißdorn

zweigriffeliger Weißdorn

Roter Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Holzapfel

Schlehe

Holzbirne

Kreuzdorn

Faulbaum

Heckenrose

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball