



**Markt Eschau**

**Bebauungsplan „Quelle“  
1. Änderung**



**Begründung**

**Entwurf zur Marktgemeinderatssitzung am 22.06.2020**



**Markt Eschau**

**Rathausstraße 13  
63863 Eschau**

aufgestellt: **22.06.2020**

---

Gerhard R ü t h      1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel. 09321/26800 50  
Fax 09321/26809 50

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

Dipl. Ing. Katrin Hansmann  
Landschaftsarchitektin bdla

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans	1
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	1
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	2
4	Lage und Größe der Planänderungen	4
5	Inhalte der Planung und Anpassung der Festsetzungen	6
6	Flächenbilanz	9
7	Hinweise zum Änderungsverfahren	10
8	Datengrundlagen, Literaturverzeichnis	11



## 1 Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Anlass der Planänderung ist die Absicht des Marktes Eschau, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Quelle“, innerhalb der Mischgebietsflächen die derzeit nicht zulässigen Einzelhandelsbetriebe als zulässige Nutzung festzusetzen, da sich eine beständige und auch konkrete Nachfrage für eine solche Nutzung im Gebiet gezeigt hat.

Dabei soll das ursprüngliche Planungsziel einer langfristigen Planungssicherheit für die zukünftige gewerbliche Entwicklung an einem direkt an örtliche und überörtliche Verkehrswege angebundene Standort sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Quartiers weiterhin gewährleistet sein. Auch die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung des innerörtlichen zentrenrelevanten Einzelhandels wird weiterhin aufrechterhalten.

Zielsetzung der Änderung ist es, Einzelhandelsbetrieben, deren räumliche Erfordernisse im historischen Ortszentrum nicht erfüllt werden können, zu ermöglichen, sich im kleinflächig strukturierten Mischgebiet niederzulassen. Dieses wird sich durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft positiv auf den Markt Eschau auswirken.

Um die planungsrechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird der Bebauungsplan „Quelle“ geändert.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)

Die Bebauungsplanänderung umfasst beide Teilflächen des Mischgebiets MI 1 und MI 2 und eine bestimmte Nutzung (Einzelhandelsbetriebe) innerhalb dieser Gebietskategorie (Mischgebiet). Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung der rechtskräftigen Planfassungen des Bebauungsplans vom 04.07.2020 bleibt jedoch unverändert bestehen, somit werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat daher in seiner Sitzung am 22.06.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Zuge einer 1. Änderung zu ändern.

Die ergänzenden Anwendungsvoraussetzungen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB werden erfüllt:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen infolge der Bebauungsplanänderung nicht.

Der Markt Eschau macht von den Anwendungsmöglichkeiten des Vereinfachten Verfahrens wie folgt Gebrauch:

### Verkürztes Aufstellungsverfahren

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) verzichtet.

### Keine Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## 3 Übergeordnete Planungsvorgaben

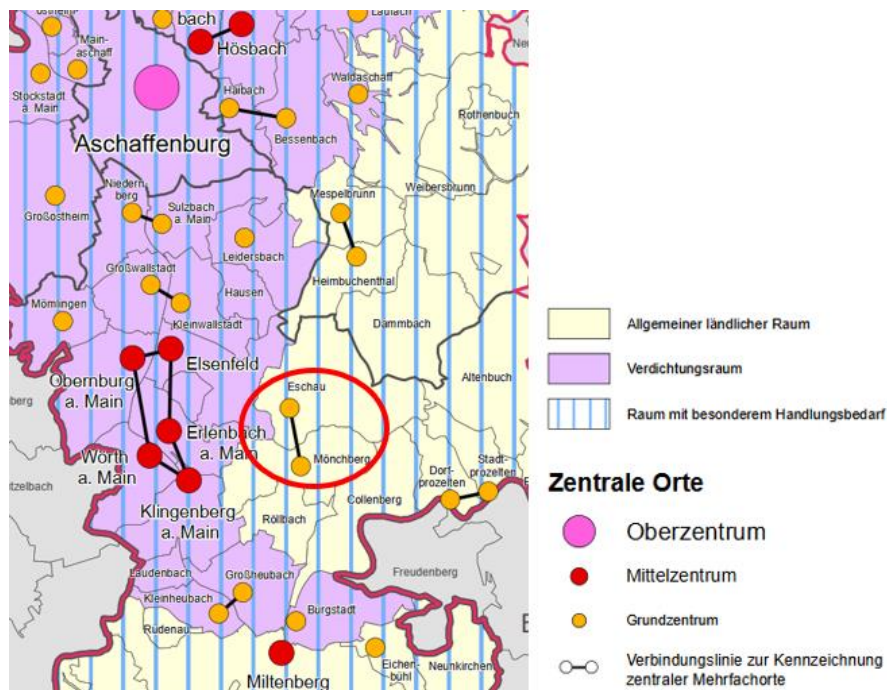
Im Zusammenhang mit der Planänderung relevante Ziele und Grundsätze zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung im Baugebiet „Quelle“ ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>1</sup>** und dem **Regionalplan Bayerischer Untermain (1)<sup>2</sup>** wie folgt.

### LEP Z 5.3.1 Lage im Raum

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie für Agglomerationen dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden“. (...).

Dabei wird (vgl. Begründung des LEP zum Ziel 5.3.1) eine Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte angesehen.

Im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ist der Markt Eschau in der Karte Raumstruktur verbunden mit der Gemeinde Mönchberg als Grundzentrum innerhalb des (Teil)-Raums mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) festgelegt.



Als Zielsetzung für die Räume mit besonderem Handlungsbedarf formuliert das Landesentwicklungsprogramm, dass die Entwicklungsfähigkeit von Zentralen Orten im RmbH vorrangig zu fördern ist. (2.2.3 (Z) und 2.2.4 i.V.m. 2.1.12 (B)).

<sup>1</sup> LEP Bayern, 2013, i. d. Lesefassung vom 01.01.2020

<sup>2</sup> Regionalplan Bayerischer Untermain (1) i. d. F. vom 05.09.2019

### **Regionalplan, 2.1.2 Entwicklung (...)**

RP (1) 2.1.2, 01 G: „In den ländlichen Teilräumen des Bayerischen Untermain soll die Ausstattung und Erreichbarkeit der Grundzentren insgesamt gestärkt werden.“ (...)

RP (1) 2.1.2, 03 G: „Doppel- und Mehrfachzentren sollen sich zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Einrichtungen und zur gemeinsamen Steuerung des Einzelhandels regelmäßig abstimmen“.

RP (1) zu 2.1.2, 01 G: „Das LEP 2018 legt die gesamte Region Bayerischer Untermain als Raum mit besonderem Handlungsbedarf fest, in dem Zentrale Orte vorrangig zu fördern sind, um mögliche Defizite in der zentralörtlichen Ausstattung und der Erreichbarkeit zu beheben. (...) im ländlichen Raum erfüllen die Zentralen Orte zum überwiegenden Teil die Mindestanforderungen an Erreichbarkeit und Grundversorgung. Im Interesse einer gesamtregionalen gleichwertigen Entwicklung soll die Erreichbarkeit und Ausstattung der Grundzentren in den ländlichen Teilräumen Spessart und Bayerischer Odenwald deshalb verbessert werden.“

### **RP 3.1.1 Siedlungsleitbild**

RP (1) 3.1.1, 07 Z: „Für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich sind alle zentralen Orte geeignet, die in der Lage sind, die erforderlichen Flächenausweisungen vornehmen zu können“, (...)

### **RP 3.2.1 Regionale Wirtschaftsstruktur**

RP (1) 3.2.1, 01 G: „Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird“.

RP (1) 3.2.1, 02 G: „Dabei ist es im besonderen Interesse der Region, die Vorteile ihrer Zugehörigkeit zur Europäischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main dauerhaft zu sichern und zu nutzen, wobei es gleichzeitig gilt, die politische und kulturelle Eigenständigkeit der Region zu bewahren. Der „Initiative Bayerischer Untermain“ kommt hierbei besondere Bedeutung zu“.

RP (1) 3.2.1, 04 G: „Es ist darauf hinzuwirken, dass die künftige wirtschaftliche Entwicklung die in der Region gegebenen guten Standortbedingungen einer gesunden, intakten und natürlichen Umwelt nicht wesentlich beeinträchtigt“.

### **RP 3.2.5 Handel**

RP (1) 3.2.5, 02 Z: „(...) In den Grundzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, **in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden**“.

RP (1) 3.2.5, 04 G: Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erstellt werden, welche verbindlich für den jeweiligen Geltungsbereich innerhalb einer Gemeinde oder auch gemeindeübergreifend festgelegt werden.

RP (1) 3.2.5, zu 02 Z: Die mit dem zentralörtlichen System angestrebte räumliche Ordnung bedeutet keineswegs bereits die bestmögliche Warenversorgung, sondern lediglich die zur jeweiligen Funktionserfüllung erforderliche Mindestausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen. **Eine darüber hinaus gehende qualitative und quantitative Verbesserung der Versorgung kann in Abhängigkeit von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten durchaus wünschenswert sein.**

RP (1) 3.2.5, zu 04 G: „Im Optimalfall liegt den planerischen Entscheidungen einer Gemeinde im Einzelhandelssektor ein (über-) örtliches Einzelhandelsentwicklungskonzept zugrunde. Es kann aber auch ein aktueller Flächennutzungsplan genügen, der die wesentlichen Aspekte enthält.“

Der Markt Eschau, als Zentraler Ort in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf, berücksichtigt somit die Planungsziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen wie folgt:

- Mit der Bereitstellung von kleinteiligen Mischgebietsflächen auch für Einzelhandelsnutzung soll der Wettbewerb mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel auch im Markt Eschau erleichtert werden.
- Um die Anbindung an einen überregionalen Markt aufgrund der Zugehörigkeit zur Metropolregion Frankfurt/Rhein/Main (FRM) zu ermöglichen, sollen entsprechend dimensionierte Flächen für Betriebsstätten geschaffen werden, die sich in den Immobilien der historischen Kerngebiete nicht mehr entfalten können. Damit kann erreicht

werden, dass solche Betriebe in Eschau ansässig bleiben, Wirtschaftskraft entwickeln und Arbeitsplätze bieten.

- Nahversorgungsbetriebe sind von der Planänderung ausgeschlossen, da bereits ausreichend Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe in Eschau bestehen und diese nicht im Wettbewerb benachteiligt werden sollen.
- Mit der Zulässigkeit des Verkaufs von Waren außerhalb des nahversorgungsrelevanten Sortiments soll auch im Grundzentrum Eschau auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf ermöglicht werden.
- Diese, über die reine Funktionserfüllung (Mindestausstattung) hinaus gehende qualitative und quantitative Verbesserung der Versorgung in den Grundzentren, wird in Abhängigkeit von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten durchaus als wünschenswert angesehen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den im aktuellen Landesentwicklungsprogramm formulierten Zielen und steht somit im Einklang mit dem einschlägigen Ziel 3.2.5, 02 Z des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (1).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** des Marktes Eschau (Fassung der Änderung vom 02.07.2018) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quelle“ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet dargestellt.

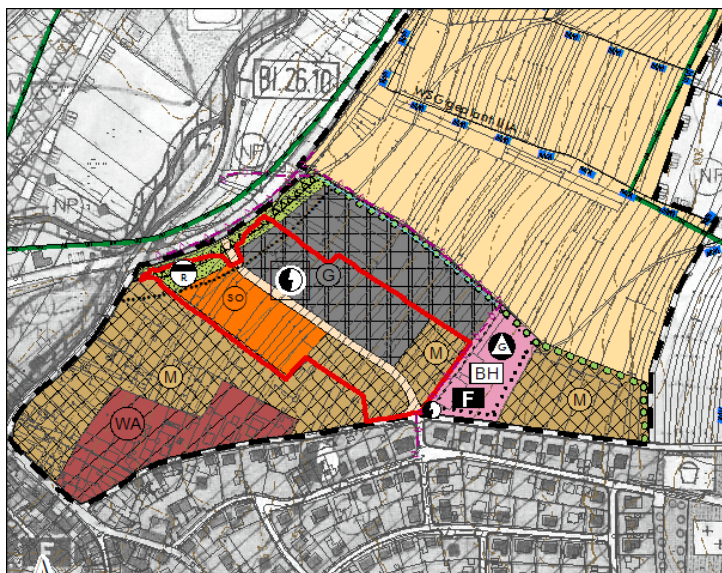


Abbildung 1: Auszug FNP, unmaßstäblich (Quelle: FNP Markt Eschau) Fassung der Änderung vom 02.07.2018

Der Bebauungsplan „Quelle“ ist somit einschließlich der 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4 Lage und Größe der Planänderungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quelle“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“. Er umfasst 3,02 ha, davon sind etwa 0,68 ha als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.





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

Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs ist aus dem Planblatt zur 1. Änderung ersichtlich.

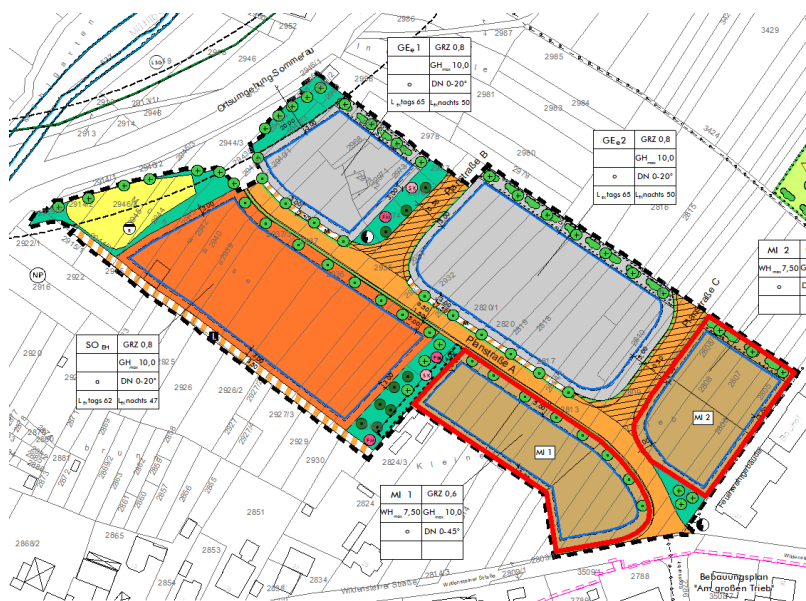


Abbildung 2 BP „Quelle“ mit Änderungsbereich

Änderungsbereich Mischgebiet

Die 1. Änderung bezieht sich auf die Mischgebiete MI 1 und MI 2.  
Der Änderungsbereich umfasst 0,68 ha.

Es wird die Festsetzung 1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geändert und die Begründung entsprechend angepasst. Die übrigen bestehenden Inhalte und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 04.07.2018 werden unverändert übernommen und behalten ihre Verbindlichkeit.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht veranlasst.

## 5 Inhalte der Planung und Anpassung der Festsetzungen

Im Mischgebiet wird mit der 1. Änderung die (im rechtskräftigen BP „Quelle“ bisher ausgeschlossene) Nutzungsart Einzelhandel zugelassen. Zulässig sind damit Einzelhandelsbetriebe zum Verkauf von Waren, die nicht dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) zuzurechnen sind.

Gemäß § 6 BauNVO sind im Mischgebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Davon ausgenommen ist der Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs.
- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

Zielsetzung ist die Bereitstellung von Mischgebietsflächen auch für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Markt Eschau, da die innerorts vorhandenen Flächen für die nach heutigen Standards erforderlichen Betriebsgrößen nicht zur Verfügung stehen. Dabei soll die gewollte Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Eschau weiterhin bestehen bleiben.

Mit der Feindifferenzierung der Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet durch den Ausschluss des Sortiments des Nahversorgungsbedarfs wird eine Benachteiligung bestehender Nahversorgungsbetriebe im Ort vermieden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt dennoch gewahrt.

Weitergehende differenzierende Festsetzungen (Sortimentsliste, Verkaufsflächenbeschränkung) werden aus folgenden Gründen nicht getroffen.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe ist im Mischgebiet auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

In den Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereichs ist die Einzelhandelsnutzung nicht zulässig.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gebietscharakteristische, gleichgewichtige Mischung der Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe ist sicher zu stellen, d.h., nach den allgemeinen Grundsätzen dürfen die Einzelhandelsbetriebe bzw. gewerbliche Betriebe (Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Freie Berufe) gegenüber der Wohnnutzung grundsätzlich nicht überhandnehmen.

Ein übermäßiges Abwandern von Betrieben aus dem Ortszentrum ist aufgrund des beschränkten Flächenangebots nicht zu erwarten.

Das Mischgebiet weist eine Gesamtfläche von 0,68 ha mit einer überbaubaren Fläche von 0,59 ha innerhalb der Baugrenzen auf. Die bauliche Dichte ist mit einer GRZ von 0,6 beschränkt.

Das heißt, dass i.d.R. für die gewerbliche und handwerkliche Nutzung gegenüber der Wohnnutzung ungefähr die Hälfte der Gesamtfläche zur Verfügung steht. Bei einer Gesamtfläche des Mischgebiets von 0,68 ha und einer gleichgewichtigen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe kann im „worst case“ somit ca. 0,34 ha Mischgebietsfläche

anteilig auf zwei Teilflächen mit einer GRZ von 0,6 durch Einzelhandelsbetriebe in Anspruch genommen werden.

Das Vorliegen einer Agglomeration setzt kumulativ voraus, dass mindestens drei Einzelhandelsbetriebe, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, in räumlich funktionalem Zusammenhang vorhanden sind (5.3.1 (B) LEP 2020). Eine Häufung von Einzelhandelsbetrieben, die im Zusammenwirken eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Wirkung entfalten und sich zu einer überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration entwickeln, ist aufgrund des grundsätzlich geringen Flächenumfangs, der zweigeteilten Struktur des Mischgebiets und der erforderlichen Nutzungsmischung nicht anzunehmen.

Die Entwicklung einer raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration am Ortsrand von Eschau, die sich auf die Nah- und Grundversorgung innerorts und in benachbarten Zentralen Orten negativ auswirken könnte, ist somit aufgrund der geteilten Grundfläche, sowie der Beschränkung des Nutzungsmaßes auf 0,6 sowie der vorgegebenen gemischten Nutzung auszuschließen.

Aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Grundstücksgrößen wird eine dem Mischgebiet entsprechende und städtebaulich beabsichtigte Größenordnung der Betriebsflächen erreicht, die auch für eine Wohnnutzung geeignete, gute Wohn- und Lebensqualität bietet.

Die geplante Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zielt unter anderem darauf ab, eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Marktes Eschau zu ermöglichen, wenn diese ihre Geschäftstätigkeit in den historischen Räumlichkeiten der Ortskerne nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich ausüben können. Mit dem Angebot von Mischgebietsflächen in zeitgemäßem Größenschnitt wird die dauerhafte Ansässigkeit von Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieben weiterhin ermöglicht und der Erhalt von wirtschaftlicher Tätigkeit in Eschau erreicht. Zudem ist damit eine über die reine Funktionserfüllung (Mindestausstattung) hinaus gehende, qualitative und quantitative Verbesserung der Versorgung in den Grundzentren gegeben, was unter Berücksichtigung der aktuellen Situation in Eschau durchaus gewünscht ist.

Weitere differenzierende Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung (Beschränkung der Verkaufsfläche) oder anhand einer ortsspezifischen Sortimentsliste werden, auch unter Berücksichtigung dessen, dass in den Gewerbegebieten eine Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist, nicht für erforderlich gehalten, da aufgrund der geringen Flächenwirkung eine erhebliche Beeinträchtigung der zentrenrelevanten, bestehenden Betriebe und der überörtlichen Versorgungszentren auszuschließen ist .

Obwohl das im Mischgebiet zulässige Einzelhandelsvolumen in unmittelbarer Nähe zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung liegt, stehen diese lediglich in einem nachbarschaftlichen Zusammenhang zueinander und stellen aus Kundensicht keine gemeinsame Einkaufsdestination dar, sodass bei wirkungsbezogener Betrachtungsweise von einer Agglomeration, die erheblich überörtlich raumbedeutsam ist, nicht auszugehen ist.

Im Bereich der 1. Änderung unverändert bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den maximal überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise.

Es gelten weiterhin die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 02.07.2018. Sie werden für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quelle“ vollständig übernommen.

Auch sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Quelle“ keine Änderungen der Zuschnitte von Bauflächen und Baugrenzen verbunden, die sich auf die bebaubare Grundstücksfläche und die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auswirken.

Nachdem aus der 1. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffsbereiche und Wirkräume und somit keine grundlegend abweichende Betroffenheit abzuleiten sind, können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) unter Beibehaltung der bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung der Bauzeiten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 6 Flächenbilanz

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

<b>Gepante Nutzungen</b>	<b>Fläche</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil</b>
Eingeschränktes Mischgebiet 1	0,38 ha		13 %
Eingeschränktes Mischgebiet 2	0,30 ha		10 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	0,90 ha		30 %
davon Pflanzgebot (Wasserableitung)		0,12 ha	
Sondergebiet <sub>EH</sub>	0,65 ha		22 %
Verkehrsflächen	0,46 ha		15 %
Entsorgungsfläche	0,09 ha		3 %
öffentliche Grünflächen	0,24 ha		8 %
<b>Gesamtfläche</b>	3,02 ha		100,00 %
Zzgl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) - planexterne Zuordnung	2,40 ha		

## 7 Hinweise zum Änderungsverfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat am 22.06.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Quelle“ im Teilbereich, Mischgebiet MI 1 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der **Fassung vom 22.06.2020** mit Begründung wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung **vom 22.06.2020** mit Begründung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom xx.xx.2020 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum xx.xx.2020 beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain
3. Landratsamt Miltenberg, Untere Landesplanungsbehörde
4. Landratsamt Miltenberg, Untere Bauaufsichtsbehörde
5. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde
6. Landratsamt Miltenberg, Untere Immissionsschutzbehörde
7. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde
8. Landratsamt Miltenberg, Untere Denkmalschutzbehörde
9. Landkreis Miltenberg, Kreisbrandrat
10. Freiwillige Feuerwehr Eschau, Kommandant
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
13. 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 Marktheidenfeld
25. Deutsche Telekom AG, T-Com

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wurden

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom xxxxxx und beschließt, .....

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom xx.xx.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom xx.xx.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **8 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

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 WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.), 2003: 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. Teilfortschreibung 2019, aktuelle Lesefassung 01.01.2020

BAYERISCHES WASSERGESETZ (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)

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 – Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 d. G. vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

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 02.07.2018

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, München.

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 BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (2007): Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG: Regionalplan Bayerischer Untermain (1), zuletzt geändert durch die 14. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.09.2019, In Kraft getreten am 27.09.2019.

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 (FINWEB) <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>