

**Markt Eschau
Landkreis Miltenberg**



**Digitalisierte Fassung des
Flächennutzungsplans vom 22.11.1995**

einschließlich aller nachfolgenden Änderungen
und Berichtigungen bis zum 21.03.2022

Begründung

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planverfasser:

Stand: 21.03.2022



FACHE MATTHIESEN GbR

STADTPLANUNG

Mühlstraße 43

Telefon

E-Mail

ENERGIEBERATUNG

63741 Aschaffenburg

06021 411198

p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

Teil 1 Übertragung der analogen Flächendarstellung des festgestellten Flächennutzungsplans einschließlich seiner Tekturen in eine digitale Fassung sowie Abgleich mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

1. Flächennutzungsplan mit Tekturen
2. Bebauungspläne
3. Sonstiges

Teil 2 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen in die aktuelle Fassung

1. Regionalplan – Region Bayerischer Untermain
2. Überschwemmungsgebiete
3. Wasserschutzgebiete
4. Schutzgebiete Natur
5. Überörtliche Verkehrsanlagen
6. Überörtliche Versorgungsleitungen
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
8. Ver- und Entsorgung
9. Altablagerungen und Altlasten
10. Kompensationsflächen

Teil 3 Landschaftsplan

Teil 4 Statistik

Teil 5 Umweltprüfung /Umweltbericht

Teil 6 Feststellungsbeschluss

Anlass

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1995. Seit dieser Zeit haben sich einige Rahmenbedingungen geändert.

1987 betrug die Bevölkerungszahl des Marktes Eschau 3.981. Seitdem zeichnen sich nur geringe Schwankungen ab, weshalb der aktuelle Stand (30.09.2021) fast unverändert bei 3.878 Einwohnern liegt. Für die Zukunft werden bis 2031 ein Rückgang der Bevölkerung und ein Anstieg des Durchschnittsalters prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik).

Daneben ist aufgrund des Alters der Planunterlagen die Lesbarkeit eingeschränkt.

Der Markt Eschau hat beschlossen, seinen Flächennutzungsplan zu digitalisieren und auf einen aktuellen Stand zu bringen, um die Lesbarkeit zu verbessern und alle zwischenzeitlich erfolgten Tekturen in den Gesamtplan zu integrieren. Darüber hinaus wird der Plan mit allen in dieser Zeit rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplänen abgeglichen.

Damit erhält die Marktgemeinde ein zeitgemäßes Planinstrument als Grundlage für die Überprüfung der Planungsziele sowie eine eventuelle Korrektur, Ergänzung bzw. Fortschreibung.

In den digitalen Flächennutzungsplan wurden über die reine Übertragung der Inhalte hinaus nach anderen Gesetzen festgesetzte Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen in ihrer aktuellen Fassung nachrichtlich übernommen. Der digitale Flächennutzungsplan enthält somit die geplante Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet, unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.

Abweichende Flächennutzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan, die sich aus Baugenehmigungen innerhalb von im FNP bisher nicht als Baugebiet ausgewiesenen Flächen ergeben, wurden angestrebt zu übertragen. Da die allumfassende Prüfung sehr aufwendig ist, werden im digitalisierten Flächennutzungsplan u.a. dadurch, teilweise Flächendarstellungen von der derzeit tatsächlich vorhandenen Flächennutzung abweichen.

Das digitalisierte Planwerk einschließlich Begründung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird der Plan mit Begründung im Landratsamt Miltenberg zur Genehmigung eingereicht.

Da es sich um eine reine Digitalisierung handelt und keine Neuplanungen aufgenommen werden, ist ein einstufiges Verfahren möglich.

In einem weiteren Schritt kann in den politischen Gremien die zukünftige Entwicklung der Gemeinde festgelegt werden. Die Zielfindung erfolgt jedoch nicht über die formelle Bauleitplanung, sondern informell über einen Ortsentwicklungsplan.

Anschließend kann auf dieser Basis eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teilbereiche erfolgen.

Dieser zweite Schritt dient nur der Erläuterung. Er ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Teil 1 Übertragung der analogen Flächendarstellung des festgestellten Flächennutzungsplans vom 22. November 1995 einschließlich seiner Tekturen in eine digitale Fassung sowie Abgleich mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

1. Flächennutzungsplan mit Tekturen

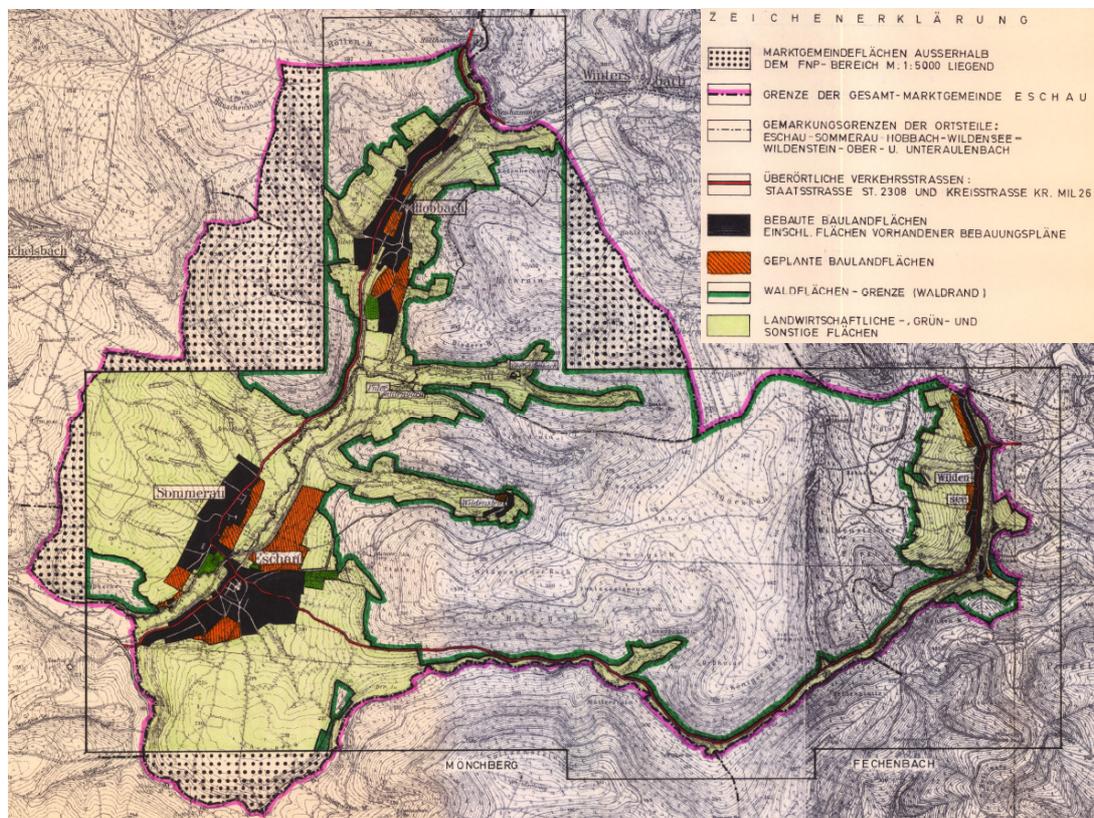
In die digitale Planfassung mit Stand vom 21.03.2022 wurden folgende Änderungen integriert:

- **Urfassung**
Fassung vom 11.07.1995, genehmigt ohne Auflagen gem. Bescheid (Nr. 42-610.12) durch das Landratsamt Miltenberg am 30.10.1995, rechtskräftig seit 22.11.1995
- **1. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich südlich des Bebauungsplans „Kreuzbuckel“, rechtskräftig seit 02.04.1998
- **2. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Kempfenwiesen und Steinbruch“, 5.Änderung, rechtskräftig seit 27.09.1999
- **3. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Hölzern“, 5.Änderung, rechtskräftig seit 05.10.2002
- **4. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Dillhof“, rechtskräftig seit __.__.2013
- **5. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Dillhof – Erweiterung Süd“, rechtskräftig seit __.__.2015
- **6. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Steinig und Erweiterung großer Trieb“, rechtskräftig seit 26.04.2017
- **7. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans "Quelle", rechtskräftig seit 07.11.2018
- **8. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Kreuzgasse“, rechtskräftig seit 07.10.2020
- **9. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Schafhof“, rechtskräftig seit 07.10.2020
- **10. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Wildensteiner Straße West“, rechtskräftig seit 30.09.2020

- **11. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Südlich der Staatsstraße 2308“, rechtskräftig seit 11.03.2020
- **12. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Wildensteiner Straße Ost“, rechtskräftig seit 24.11.2021
- **13. Änderung des Flächennutzungsplans**
im Bereich des Bebauungsplans „Kindertageseinrichtung Eschau“, rechtskräftig seit __.__.2022

Neuplanungen werden in den Flächennutzungsplan **nicht** aufgenommen. Es wurden jedoch Abgleiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vorgenommen. Sofern abweichende Flächendarstellungen vorlagen, wurden sie im Flächennutzungsplan die der jeweiligen rechtsverbindlichen Bebauungspläne angepasst.

Der Übersichtsplan vom 12.05.1992 (LRA MIL, 19.01.2022) zeigt, welche Markt-gemeindeflächen nicht im ursprünglichen Flächennutzungsplanbereich liegen. Zur Vollständigkeit des Plans wurden die Flächennutzungen aus Luftbildern in die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans übertragen. Diese Flächen sind größtenteils Waldflächen jedoch auch Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen.



2. Bebauungspläne

Folgende **Bebauungspläne** weichen von den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplans ab: (Die Darstellungen der verbindlichen Bebauungspläne wurden in die Digitalisierung des FNPs mit aufgenommen).

- **Ordnungsnummer 1 - „Nördlich der Staatsstraße 2308“** Sommerau, rechtskräftig seit 20.05.1965, Änderung MI (FNP) zu WA (B-Plan)
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Geschossigkeit, rechtskräftig seit 15.06.1983
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 17.11.1987
 3. Änderung: Erweiterung im Bereich Listweg 12 u. 14 und Dr. Wehsarg-Straße 1, rechtskräftig seit 05.12.1989
 4. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Schulstraße 18 – 24 und Dachneigung, rechtskräftig seit 21.03.1991
 5. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 6. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 274, rechtskräftig seit 20.04.1994
 7. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
 8. Änderung: Umfangreiche Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Ringstraße 2, 4, 30, 32, 35 – 41, rechtskräftig seit 29.09.2010
 9. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 337, 337/1 u. 361 (Teilfläche), rechtskräftig seit 10.03.2020

- **Ordnungsnummer 2 - „Restbebauung: Ortsgebiet Süd-West“**, Eschau, rechtskräftig seit 15.12.1966, Änderung MI (FNP) zu WA (B-Plan)
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 1180 rechtskräftig seit 22.10.1970
 2. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 917, rechtskräftig seit 22.01.1971
 3. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 897 u. 916, rechtskräftig seit 17.04.1971
 4. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 897 u. 916, rechtskräftig seit 20.08.1971
 5. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Goethestraße, rechtskräftig seit 20.03.1973
 6. Änderung: Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Baufelder, Geschossigkeit, Dachformen und -neigung, rechtskräftig seit 15.07.1977
 7. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 25.07.1990
 8. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 9. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
 10. Änderung: Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Nutzungsänderung der ehem. Kleiderfabrik, rechtskräftig seit 02.05.1996
 11. Änderung: Umfangreiche Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bereich zwischen Am Pfad und Gartenstraße, rechtskräftig seit 23.01.2002
 12. Änderung: Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Baugrenzen und Abstandsflächen im Bereich Weidengraben 11-17 und Ernteweg 11, rechtskräftig seit 18.08.2004
 13. Änderung: Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Baugrenzen und Abstandsflächen im Bereich Weidengraben 11-17 und Ernteweg 11, rechtskräftig seit 18.06.2008
 14. Änderung: Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Am Pfad 2a, 4 und 6, rechtskräftig seit 07.10.2020

- **Ordnungsnummer 3 - „Kempfenwiesen und Steinbruch“** Hobbach, rechtskräftig seit 30.06.1973, Änderung Landwirtschaftliche Flächen und MD (FNP) zu WA (B-Plan)
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen süd-westlich der Staatsstraße, rechtskräftig seit 18.03.1980
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung und Dachformen, rechtskräftig seit 20.12.1989
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
 5. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Bayernstraße 47 – 35, rechtskräftig seit 05.04.2000

- **Ordnungsnummer 4 - „An der Staatsstraße 2308“** Hobbach, rechtskräftig seit 09.04.1974, Änderung MD (FNP) zu WA (B-Plan)

- **Ordnungsnummer 5 - „Gesamtbebauungsplan“** Wildensee, rechtskräftig seit 20.03.1975, Änderung MD (FNP) zu WA (B-Plan)
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im südlichen Geltungsbereich, rechtskräftig seit 02.09.1977
 2. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen gegenüber Friedhof und nord-östlicher Geltungsbereich, rechtskräftig seit 15.12.1979
 3. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 113 u. 113/2, rechtskräftig seit 15.10.1982
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 25.07.1990
 5. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 6. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994

- **Ordnungsnummer 6 - „Am Morgengarten“** Hobbach, rechtskräftig seit 15.12.1979
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 17.11.1987
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 19.12.1990
 3. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Kinderspielplatz und angrenzende Grundstücke, rechtskräftig seit 04.06.1992, Änderung Landwirtschaftliche Fläche (FNP) zu WA (B-Plan)
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 5. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994

- **Ordnungsnummer 7 - „Die unteren Wiesen“** rechtskräftig seit 05.11.1992, Änderung GE (FNP) zu MI (B-Plan)

- **Ordnungsnummer 8 „Wildenstein“** Eschau, rechtskräftig seit 22.02.2006, Änderung Teilfläche W (FNP) zu MD (B-Plan)

- **Ordnungsnummer 9 - „Ortsabrundungssatzung Unteraulenbach“** Eschau u. Hobbach, rechtskräftig seit 31.01.2007, Änderung Landwirtschaftliche Fläche (FNP) zu W und MD (Satzung)

- **Ordnungsnummer 10 – „Alter Bauhof“** Eschau, rechtskräftig seit 08.10.2008, Änderung MD (FNP) zu MI (B-Plan)
- **Ordnungsnummer 11 „Lebensmittelmarkt Die untern Wiesen“** Eschau, rechtskräftig seit 26.03.2014, Änderung Landwirtschaftliche Fläche zu Sondergebiet und Verkehrsfläche Parkplatz
- **Ordnungsnummer 12 „Wohnpark „Am Mühlbach“ – „Betreutes Wohnen 50plus““** Eschau, rechtskräftig seit 08.07.2015
Änderung WA/MD zu Sondergebiet

Folgende Bebauungspläne stimmen mit den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplans einschließlich seiner Änderungen überein:

- **Ordnungsnummer 13 - „Am großen Trieb“** Eschau, rechtskräftig seit 2.02.1965
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 2728, 2729 u. 2755, rechtskräftig seit 16.05.1969
 2. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Wildensteiner Straße, rechtskräftig seit 24.07.1970
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Geschossigkeit, rechtskräftig seit 25.02.1987
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 25.07.1990
 5. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 6. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
 7. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Abstandsflächen, rechtskräftig seit 21.12.2005
- **Ordnungsnummer 14 „See- und Hauswiesen“** Hobbach, rechtskräftig seit 28.02.1966
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 25.07.1990
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
- **Ordnungsnummer 15 „Steinig und Erweiterung Großer Trieb“** Eschau, rechtskräftig seit 17.09.1970
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen: Erweiterung, rechtskräftig seit 27.09.1973
 2. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 2774 - 3520 rechtskräftig seit 20.05.1974
 3. Änderung: Umfangreiche Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, rechtskräftig seit 15.07.1977
 4. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 2610/5, rechtskräftig seit 15.08.1986
 5. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachgauben, rechtskräftig seit 25.02.1987
 6. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung und Dachformen, rechtskräftig seit 20.12.1989
 7. Änderung: Erweiterung um Fl. Nr. 2734/2 u. 2733/1, rechtskräftig seit 19.12.1990

8. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 9. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Bauweise, rechtskräftig seit 15.06.1994
 10. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
 11. Änderung: Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Abschnitt E, rechtskräftig seit 04.02.1999
 12. Änderung: Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Am Steinig 1, Graf-Erbach-Straße 5 und Welzheimer Graben, rechtskräftig seit 26.04.2017
- **Ordnungsnummer 16 – „Erweiterung „Nördlich der Staatsstraße 2308“ Sommerau, rechtskräftig seit 19.08.1976**
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachformen, rechtskräftig seit 16.03.1976
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
 4. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 352/28, rechtskräftig seit 20.04.1994
 - **Ordnungsnummer 17 - „Erweiterung Süd West“ Eschau, rechtskräftig seit 18.03.1977**
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 1026/5 u. 1026/4, rechtskräftig seit 12.07.1982
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung, rechtskräftig seit 25.07.1990
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 04.08.1994
 5. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Fl. Nr. 1026/9, rechtskräftig seit 31.03.1999
 - **Ordnungsnummer 18 - „Hölzern“ Eschau, rechtskräftig seit 18.05.1977**
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im süd-westlichen Geltungsbereich bzgl. Bauweise, rechtskräftig seit 15.12.1979
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachneigung und Zahl der Vollgeschosse, rechtskräftig seit 31.10.1989
 3. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Garagen und überdachte Stellplätze, rechtskräftig seit 19.10.1994
 5. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Julius-Echter-Straße 8 bis 16, rechtskräftig seit 18.12.2002
 6. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich Julius-Echter-Straße 8 bis 16, rechtskräftig 19.11.2003
 - **Ordnungsnummer 19 - „Gemeinde Bruchwiesen“ Hobbach, rechtskräftig seit 15.11.1983**
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen im Bereich, Fl. Nr. 241/12, 242, 243, 244, 250/14, 239 u. 275, rechtskräftig seit 18.10.1989
 2. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Dachform, rechtskräftig seit 20.12.1989
 3. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Verlegung Stichstraße u. Überbrückung Wassergraben, rechtskräftig seit 22.11.1990
 4. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993

5. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Fl. Nr. 260 rechtskräftig seit 20.04.1994
 6. Änderung: Umfangreiche Änderung im nördlichen Teil des Geltungsbereich, rechtskräftig seit 26.04.2017
- **Ordnungsnummer 20 „Rottelwiesen“** Wildensee, rechtskräftig seit 13.07.1989
 1. Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen, rechtskräftig seit 21.01.1993
 - **Ordnungsnummer 21 - „Kreuzbuckel“** Sommerau, rechtskräftig seit 23.09.1998
 1. Änderung: Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Verkehrsfläche und einiger Baufenster, rechtskräftig seit 06.12.2000
 2. Änderung: Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Garagen, Abstandflächen und Baufenster (Schlossblick 1 -11), rechtskräftig seit 11.04.2001
 3. Änderung: Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Dachform und Bauweise (Am Geißheckenwald 1 u. 3), rechtskräftig seit 25.07.2001
 - **Ordnungsnummer 22 „Schul- und Sportgelände“** Eschau, rechtskräftig seit 28.06.2000
 - **Ordnungsnummer 23 „Gewerbegebiet am Dillhof – Erweiterung West“** Hobbach, rechtskräftig seit 16.09.2015
 - **Ordnungsnummer 24 „Gewerbegebiet am Dillhof – Erweiterung Süd“** Sommerau, rechtskräftig seit 14.09.2016
 - **Ordnungsnummer 25 „Quelle“** Eschau, rechtskräftig seit 07.11.2018
 1. Änderung: Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bereich MI, rechtskräftig seit 30.02.2020
 - **Ordnungsnummer 26 „Südlich der Staatsstraße 2308“** Eschau, rechtskräftig seit 11.03.2020
 - **Ordnungsnummer 27 „Wildensteiner Straße West“** Eschau, rechtskräftig seit 07.10.2020
 - **Ordnungsnummer 28 „Kreuzgasse“** Eschau, rechtskräftig seit 07.10.2020
 - **Ordnungsnummer 29 „Schafhof“** Sommerau, rechtskräftig seit 31.03.2021
 - **Ordnungsnummer 30 „Wildensteiner Straße Ost“** Eschau, rechtskräftig seit 24.11.2021
 - **Ordnungsnummer 30 „Kindertageseinrichtung Eschau“** Eschau, rechtskräftig seit __.__.2022

Die im Rahmen der Übertragung von rechtskräftigen Bebauungsplänen ergänzten Kompensationsflächen sind unter Punkt 11: Kompensationsflächen aufgeführt.

3. Sonstiges

Folgende Darstellungen wurden aufgrund der Bestandssituation im Flächennutzungsplan korrigiert bzw. angepasst:

Randeingrünung auf Privatflächen

Sind Randeingrünungen auf den privaten Grünflächen in Bebauungsplänen als endgültiger Ortsrand dargestellt, so wurden diese in die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans übertragen. Wenn kein Bebauungsplan vorliegt und der rechtskräftige Flächennutzungsplan eine Randeingrünung enthält, wurde diese auch im digitalisierten Flächennutzungsplan dargestellt.

Post

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellte Fläche entfällt (OT Hobbach: Bayernstraße 72) und wird entsprechend der angrenzenden Art der baulichen Nutzung (MD) dargestellt. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Signatur Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Post“ entfällt (OT Eschau: Mönchsbergstraße 8 und OT Eschau: Wildenseer Straße 1).

Ortsabrundungssatzung Unteraulenbach

Durch die Satzung sind die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in Unteraulenbach festgelegt, weshalb die Art der baulichen Nutzung (WA und MD) wie im FNP (siehe Begründung der Satzung) bis an den Geltungsbereich der Satzung rausgezogen wurde.

Fläche für den Gemeinbedarf: Kita „St. Laurentius“ – OT Sommerau

Das Gebäude auf dem Flurstück 132/6 (Elsavastraße 160) liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1995 teilweise auf einer dort festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ und teilweise im MD-Gebiet. Aufgrund vorhandener Baugenehmigung wird die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

MD-Erweiterung: Bebauung Hof Wildensee 9 – OT Wildensee

Das Gebäude auf dem Flurstück 3579/3 liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1995 in landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung wird die Fläche entsprechend der angrenzenden Art der baulichen Nutzung (MD) dargestellt.

Fläche für den Gemeinbedarf – OT Eschau

Die Flurstücke 82 (teilweise) und 85 (Rathausstraße 11 u. 13) liegen laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1995 im MD-Gebiet. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen wird die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Signatur Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (Fl. St. 82) entfällt.

Die Gebäude auf den Flurstücken 91 u. 93 (Kirchstraße 13 u. 15) liegen laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1995 teilweise in Fläche für den Gemeinbedarf. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen wird die Fläche entsprechend der angrenzenden Art der baulichen Nutzung (MD) dargestellt.

Badeplatz/ Freibad – OT Wildensee

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Signatur Grünflächen - Zweckbestimmung „Badeplatz-Freibad“ entfällt.

Reitgelände Wasserschloss – OT Sommerau

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Signatur Grünflächen - Zweckbestimmung „Reitgelände“ (RG) entfällt.

Spielplatz Am Morgengarten – OT Hobbach

Der im B-Plan „Am Morgengarten“ vorgesehene Spielplatz (Teilfläche Fl. St. 348/1) existiert nicht und die Gemeinde strebt keine Errichtung eines solchen dort an. Die Signatur wird somit nicht dargestellt.

Spielplatz Hölzern – OT Eschau

Der im B-Plan „Hölzern“ vorgesehene Spielplatz (Fl. St. 2477/11) existiert nicht und die Gemeinde strebt keine Errichtung eines solchen dort an. Die Signatur wird somit nicht dargestellt.

B-Plan: Nördlich der Staatsstraße 2308 – OT Sommerau

Die Gebäude auf den Flurstücken 285 und 285/1 (Schulstraße 9, 11, 13) liegen laut rechtskräftigem Bebauungsplan „Nördlich der Staatsstraße 2308“ auf einer dort festgesetzten Grünfläche. Aufgrund vorhandener Baugenehmigungen/Nutzungen wird die Fläche wie auch laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan von 1995, als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Signaturen „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entfallen, die Signatur „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird ergänzt.

Teil 2 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen festgesetzten Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen in die aktuelle Fassung

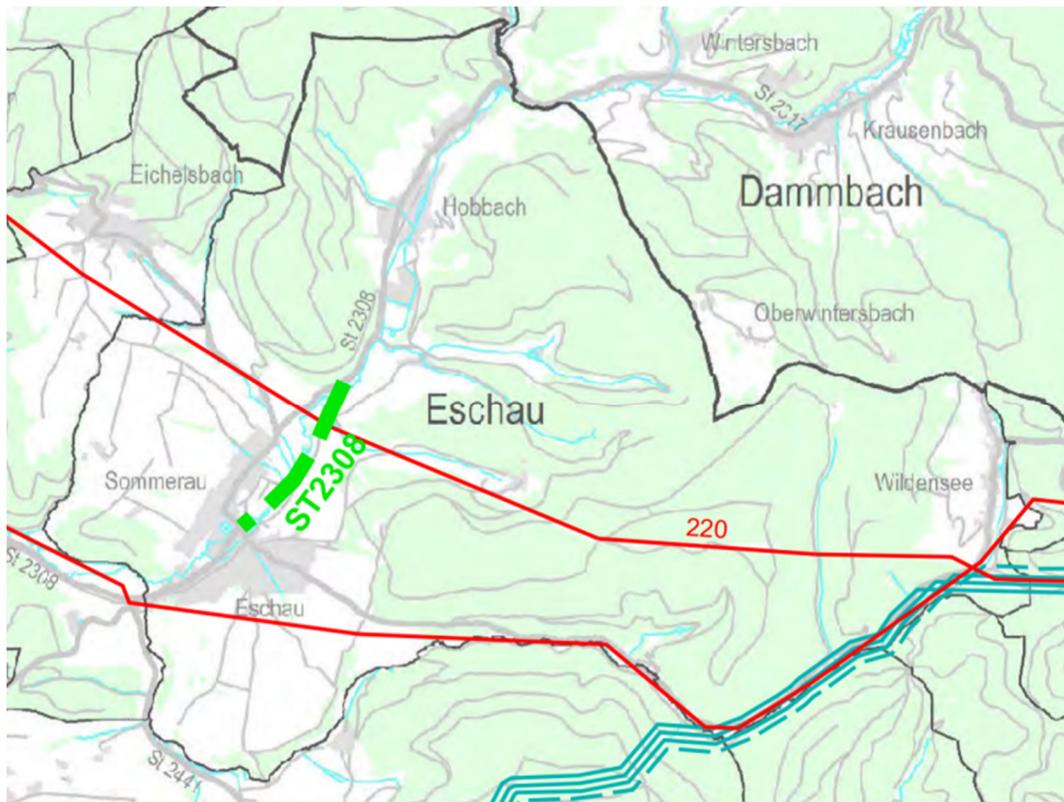
1. Regionalplan – Region Bayerischer Untermain

Der Flächennutzungsplan wurde mit dem **Regionalplan - Region Bayerischer Untermain** abgeglichen, um zu überprüfen, ob die Darstellungen mit denen des Regionalplanes übereinstimmen.

Obwohl der Regionalplan in einem wesentlich größeren Maßstab (M 1:100.000) erarbeitet wird und die Abgrenzung von Bereichen somit sehr viel ungenauer dargestellt ist, werden die entsprechenden Flächen in den Flächennutzungsplan übertragen, um zu vermeiden, dass die Vorgaben der Regionalplanung bei Planungsvorhaben übersehen werden.

Folgende Darstellungen betreffen die Gemeinde Eschau:

1.1 Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ aus Lesefassung vom 25.08.2020



Regionalplan Karte 2 (Plan unmaßstäblich)

Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

a) Energie

Im Bereich der bestehenden Fernleitungen für Erdgas ist eine weitere Fernleitung für Erdgas als verbales Ziel dargestellt.

b) Verkehr

Die Verlegung der Staatsstraße 2308 im Bereich Sommerau ist als verbales Ziel dargestellt.

Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

a) Energie

An der süd-östlichen Gemeindegrenze verlaufen drei bestehende Fernleitungen für Erdgas.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen zwei Freileitungen. Zwischen Eichelsbach und Wildensee verläuft eine 220 KV-Freileitung. Im südlichen Gemeindegebiet durch das Aubachtal verläuft eine weitere 220 KV-Freileitung.

1.2 Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ vom 24.09.2010



Regionalplan Karte 3 (Plan unmaßstäblich)

Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Ziele

Teile des Gemeindegebiets sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete 

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

a) Vorgeschlagene Schutzgebiete

Als Naturschutzgebiet  ist das Aubachtal an der südlichen Gemeindegrenze dargestellt.

Entlang von Waldrändern und Bachläufen sind Bereiche, die die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile  enthalten, gekennzeichnet (Näheres siehe Punkt 4 – Schutzgebiete Natur).

b) Landschaftspflegerische Maßnahmen

Als landschaftspflegerische Maßnahmen werden Bereiche für die Erhaltung der bestehenden Nutzung  , sowie die Offenhaltung von Flächen  (aus Landnutzung ausgeschiedene bzw. ausscheidende Flächen) dargestellt.

Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

a) Schutzgebiete und -objekte

Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Naturpark  (siehe 4.1.) Flächengleich mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, ist eine Schutzzone im Naturpark  festgesetzt.

2. Überschwemmungsgebiete

Gewässer 2. Ordnung

Elsava:

Die Elsava entsteht aus den beiden Quellbächen der Kaltenbrunnquelle und der Springbrunnquelle oberhalb von Hessenthal/Mespelbrunn. Das Einzugsgebiet der Elsava beträgt 157 km². Unterhalb von Eschau verstärkt der über weite Strecken noch sehr naturnahe „Aubach“ (Naturschutz- und FFH -Gebiet) den Zufluss. Vorbei am Kloster Himmelthal mündet die Elsava nach rund 28 km und einem Höhenunterschied von 220 m bei Eisenfeld in den Main. Der hundertjährige Hochwasserabfluss HQ100 beträgt an der Mündung rd. 40m³/s.

(Quelle: https://www.wwa-ab.bayern.de/fluesse_seen/gewaesserportraits/elsava/index.htm)

In den Plan wurden übertragen:

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elsava im Markt Eschau von Flusskilometer 7,400 bis Flusskilometer 15,900 – Festsetzungsdatum 30.10.2015 (mit Berichtigung vom 02.05.2016), Bemessungsgrundlage ist das HQ 100 vom 07.10.2009
(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

3. Wasserschutzgebiete

Im Zuge der Neustrukturierung der Wasserversorgung im Markt Eschau wurde die Ausweisung der neuen Wasserschutzgebiete Tiefbrunnen „Quelle“ Eschau und „Weidenbrunnenquelle“ Eschau beantragt (09.12.2019). In die digitalisierte Planfassung wurden die festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebiete übertragen.

Festgesetztes Wasserschutzgebiet "Weidenbrunnenquelle"- Eschau

Gebietskennzahl: 2210612100056, festgesetzt am 29.02.1980 (inkl. Änderungen vom 05.12.1988 und 04.10.1993, Fachbehörde WWA AB, Abfrage LRA MIL 11/2021)

Zonen I bis III

Geplantes Wasserschutzgebiet „Weidenbrunnenquelle“ – Eschau (VORABZUG)

Neufestsetzung WSG-Grenzen, Stand 18.12.2020 (Abfrage 07.12.2021, Firma Baur Consult Architekten und Ingenieure GbR, Haßfurt), Abstimmung WWA AB steht noch aus.

Zonen I bis III

Festgesetztes Wasserschutzgebiet "Brunnen Wildensee"- Eschau

Gebietskennzahl: 2210612100029, festgesetzt am 07.01.1991 (inkl. Änderung von 04.10.1993, Fachbehörde WWA AB, Abfrage LRA MIL 11/2021)

Zonen I bis III

Geplantes Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen „Quelle“ – Eschau (VORABZUG)
Vorgeschlagene WSG-Grenzen, Stand 07.12.2020 (Abfrage 07.12.2021, Firma Baur Consult Architekten und Ingenieure GbR, Haßfurt), Ausweisung ist beim LRA MIL beantragt.
Zonen I bis III

Festgesetztes Wasserschutzgebiet "Bachspringquelle"- Collenberg
Gebietskennzahl: 2210612100048, festgesetzt am 01.07.2003 (Fachbehörde WWA AB, Abfrage LRA MIL 11/2021)
Zone III

Festgesetztes Wasserschutzgebiet "Herrgottsquelle - Teufelsquelle"- Mönchberg
Gebietskennzahl: 2210612100062, festgesetzt am 07.02.2000 (Fachbehörde WWA AB, Abfrage LRA MIL 11/2021)
Zone III

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten „Judenquelle“ und „Quelle Wildenstein“ sind mittlerweile stillgelegt und wurden somit nicht übertragen.

4. Schutzgebiete Natur

4.1 Naturpark und Landschaftsschutzgebiete

Es wurde

- der Naturpark Bayerischer Spessart NP-00015 (das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks, daher erfolgt keine Darstellung in der Planzeichnung)

sowie die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets:

- innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone), LSG-00561.01 | LSG-BAY-02

aus der Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
Stand 01.03.2021 übernommen.

4.2 FFH-Gebiete und Naturschutzgebiete

Das an der südöstlichen Gemeindegrenze verlaufende FFH-Gebiet (DE6121372) mit dem Namen „Naturschutzgebiet "Aubachtal bei Wildensee"" wurde in die Planzeichnung übertragen.

Fast deckungsgleich verläuft das 62,87ha große Naturschutzgebiet „Aubachtal bei Wildensee“ (NSG-00380.01), welches auch in die Planzeichnung übertragen wurde.

Biosphärenreservate und Vogelschutzgebiete befinden sich nicht im Gemeindegebiet.

4.3 Biotope

Die dargestellten Biotope wurden aus der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt übernommen (Stand 2020). Die Daten basieren auf Biotopkartierungen von 1986 und 2016.

Die Biotope dienen der Orientierung, mit welcher Eingriffsschwere bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne zu rechnen ist bzw. wo die Aufwertung der Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen vermutlich nicht möglich ist.

4.4 Naturdenkmäler (§28 BNatschG)

Innerhalb der Gemarkung Eschau sind Naturdenkmäler (Stand 08.2017) ausgewiesen. (Quelle: LRA MIL, Naturdenkmäler, Stand 08/2017)
Folgende Naturdenkmäler wurden punktuell im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

Gemarkung Sommerau

- Weißbuche (*Carpinus betulus*), Nr. 676.N.14, Fl. Nr. 11
- Allee zum Schloss, Nr. 676.N.15, Fl. Nr. 3, 8/4, 11 und 11/1

4.5 Geschützte Landschaftsbestandteile (§29 BNatschG)

Innerhalb der Gemarkung Eschau sind geschützte Landschaftsbestandteile laut Datenquelle Landratsamt Miltenberg (25.10.2021) nicht vorhanden.

5. **Überörtliche Verkehrsanlagen**

5.1 Überörtliche Straßenverkehrsflächen

Durch die Siedlungsflächen der Gemarkungen Eschau und Hobbach verläuft die Staatsstraße 2308 in Richtung Heimbuchenthal. Im Gemarkungsgebiet Hobbach verläuft die Staatsstraße 2308 als „Bayernstraße“ innerhalb der Ortsdurchfahrten. Im Bereich Neuhammer beginnt die Staatsstraße 2317 Richtung Dammbach. Von Sommerau Richtung Eichelsbach und von Eschau Richtung Wildensee verläuft die Kreisstraße 26.

Ortsdurchfahrtsgrenzen:

Eine Ortsdurchfahrt (OD) ist der Teil einer Bundesstraße, Staatsstraße oder Kreisstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke (Erschließungsbereich E) oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes (Verknüpfungsbereich V) dient.

Außerhalb der Ortsdurchfahrten gelten folgende Anbaubeschränkungen:

Kreisstraßen:	15 m Anbauverbotszone 30 m Anbaubeschränkungszone
Staatsstraßen:	20m Anbauverbotszone 40 m Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der OD-Grenzen gelten keine Anbauverbotszonen.

Um zu verdeutlichen, an welchen Streckenabschnitten keine Anbauverbotszonen bestehen, wurden die OD-Grenzen aus dem BayernAtlas in den digitalisierten Flächennutzungsplan übertragen. Die Anbauverbotszonen wurden aufgrund Überlagerungen und dadurch Unleserlichkeit des Plans nicht eingezeichnet.

An Gemeindestraßen werden Ortsdurchfahrtsgrenzen nicht festgesetzt.

Parkplätze wurden aus der Urfassung, den Tekturen und rechtskräftigen Bebauungsplänen übertragen. Eine Anpassung an den Bestand wurde nicht vorgenommen.

Die Trassen der Ortsumfahrungen St2308 Eschau (seit 2000) und Sommerau (2014 planfestgestellt) wurden als bestehende Verkehrsfläche in den Flächennutzungsplan übertragen. Damit entfallen die im Urplan enthaltenen, geplanten Umgehungstrassen A und B und sind nicht im digitalisierten Flächennutzungsplan dargestellt.

Nur im Bereich der neugebauten Ortsumgehung Sommerau sind Straßenverkehrsflächen sowie Straßenbegleitgrün dargestellt. Im Bereich der restlichen St

2308 sowie der anderen Staats- und Kreisstraßen erfolgte keine Differenzierung nach Straßenbegleitgrün. Hier wurde die gesamte Straßenparzelle als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

5.3. Rad- und Wanderwege

In den digitalisierten Flächennutzungsplan wurden die im Gemarkungsgebiet verlaufenden Fahrradwege („Wegenetz des Landkreises“) nachrichtlich übertragen. Überörtliche Wanderwege sind nicht vorhanden.

6. **Überörtliche Versorgungsleitungen**

6.1 Ferngasleitungen

Im Gemeindegebiet verlaufen

- Pipeline/ Gasleitung
- Trasse GasLINE

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Darstellung des Schutzstreifens verzichtet (Quelle PleDOC GmbH Anfrage 14.12.2021)

6.2 Elektrizitätsversorgung

Es sind alle verlegten 20-kV-Kabel dargestellt, wobei aus Gründen der Lesbarkeit des Plans auf die Darstellung des Schutzstreifens verzichtet wird. Alle 20-kV-Freileitungen sind mit Schutzzone dargestellt. Es wurden alle Standorte der aktuellen Trafostationen übertragen, sowie die Maststandorte der 220kV-Hochspannungsleitung.

Die genaue Fortführung einzelner Leitungen kann bei Bedarf den Leitungsplänen der Versorgungsträger entnommen werden.

6.2.1 Bayernwerk Netz GmbH

Im Gemeindegebiet verlaufen

- 20kV-Mittelspannungsfreileitungen mit einer Schutzzone von 10,0m beiderseits der Leitungsachse
- 20kV-Mittelspannungskabel, Schutzstreifenbreite von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse
- 110kV-Hochspannungsfreileitungen mit einer Schutzzone von 30,0m beiderseits der Leitungsachse

6.2.2 TenneT TSO GmbH

Im Gemeindegebiet verläuft

- 220kV-Hochspannungsfreileitung mit einer Schutzzone von 40,0m beiderseits der Leitungsachse (Ludersheim - Aschaffenburg, Ltg. Nr. B48)

6.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt durch den Markt Eschau. Im Zuge der *Neustrukturierung der Wasserversorgung im Markt Eschau* werden neue Wasserleitungen gebaut. Diese geplanten Trinkwasserleitungen einschließlich ihrer Dimensionierung wurden in den Flächennutzungsplan übertragen (Abfrage 16.12.2021, Firma Baur Consult Architekten und Ingenieure GbR, Haßfurt)

Folgende Schutzstreifenbreiten sind zu beachten:

Nennweite	Schutzstreifenbreite
über DA 160 bis DA 225	4,0 m

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Hochbehälter Wildenstein und Aufbereitungs- und Pumpwerk Hobbach sind mittlerweile stillgelegt und

wurden somit nicht übertragen. Die restlichen Wasserhochbehälter, HB Eschau, HB Hobbach und HB Wildensee wurden in die digitalisierte Planfassung übertragen.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Innerhalb der Gemarkung liegen zahlreiche Bodendenkmäler, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, bei der Durchführung baulicher Maßnahmen auf der Grundlage anderer planungsrechtlicher Bestimmungen oder auch bei sonstigen verfahrensfreien Maßnahmen zu beachten sind.

Textauszug des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege:

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt.“ (Vgl. BayVG München, a.a.O.).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bauaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a.O.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur in dem einzig denkbaren Fall überhaupt zulässig, wenn die geplante Maßnahme erstens nur in der vorgelegten Planungsversion, zweitens nur im Planungsgebiet möglich und drittens jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.

Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sachlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder

von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Marktgemeinde Sulzbach a. Main ggf. erforderliche (Rettungs-) Grabungen durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser ggf. die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

7.1 Auszug aus der Denkmalliste – Bodendenkmäler (Stand 02.07.2021)

- **D-6-6121-0010** Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0010** Vorgeschichtliche Grabhügel, daraus Funde der mittleren Bronzezeit, der frühen Hallstattzeit und der frühen Latènezeit. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0032** Mittelalterlicher ebenerdiger Ansitz. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0033** Vorgeschichtliche Grabhügel. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0035** Siedlung der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0037** Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0038** Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0039** Spätmittelalterliche/frühneuzeitliche Burgruine "Wildenstein". nachqualifiziert
- **D-6-6121-0066** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0067** Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Eschau. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0069** Untertägige Teile der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung von Eschau. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0070** Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche archäologische Befunde im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Eschau. nachqualifiziert

ziert

- **D-6-6121-0072** Untertägige Siedlungsteile der frühneuzeitlichen Markterweiterung von Eschau. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0074** Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen ehem. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius von Sommerau. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0075** Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Niederungsburg und des frühneuzeitlichen Wasserschlosses von Sommerau. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0076** Untertägige Teile der frühneuzeitlichen Parkanlage des frühneuzeitlichen Wasserschlosses von Sommerau. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0107** Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Kath. Kirche Johannes der Täufer von Hobbach mit frühneuzeitlichem Vorgängerbau sowie Körpergräbern im Kirchhof. nachqualifiziert
- **D-6-6121-0109** Archäologische Befunde im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Wasserschlosses in Oberaulenbach mit frühneuzeitlichen Ökonomiegebäuden. Nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 18

Alle Bodendenkmäler wurden in die digitale Fassung des FNP übertragen. Zu berücksichtigen ist, dass regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind.

7.2 Auszug aus der Denkmalliste – Baudenkmäler (Stand 02.07.2021)

- **D-6-76-123-17 An der Brücke.**
Wegkreuz, Altarsockel mit Kruzifix, Sandstein, bez. 1754. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-13 Bayernstraße 45; Bayernstraße 47.**
Gasthof; Gasthaus, freistehender zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss (Zierfachwerk), Erdgeschoss aus unverputztem Sandsteinmauerwerk mit Werksteinkanten und -rahmungen, 1786, historisierende Erneuerung von Erdgeschoss und Fachwerk 1948, Erneuerung des Dachtragwerks 2013; Austragshaus, eingeschossiger Satteldachbau, unverputztes Sandsteinmauerwerk, 2. Hälfte 19. Jh.; Kleintierstallung, eingeschossiger Satteldachbau auf schmalem gekrümmtem Grundriss, unverputztes Sandsteinmauerwerk 19. Jh.; Nebengebäude, Remise(?) mit Durchfahrt, eingeschossiger Walmdachbau, unverputztes Sandsteinmauerwerk, 1791. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-29 Diedersberg.**
Wolfsgrube, gemauerter runder 4 m tiefer und 1,60 m weiter Schacht, 17./18. Jh.; ca. 250 m nördlich des Schlosses. nicht nachqualifiziert
- **D-6-76-123-11 Dorfstraße 10.**
Kath. Filialkirche St. Johann Baptist, Saalkirche mit dreiseitigem Chorschluss und Satteldach, vorgestellter Turm auf quadratischem Grundriss mit Portal, oktogonalem Glockengeschoss und verschiefelter Zwiebelhaube, Putzfassade mit Werksteingliederungen, bez. 1757-59 von Johann Martin Schmitt; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-14 Elsava.**
St. Nepomuk-Statue, Sandstein, 1743. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-2 Elsavastraße 63.**
Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit teilweise

verputztem Fachwerkobergeschoss, Zierfachwerk, 17. Jh., Erdgeschoss im 19. Jh. verändert. nachqualifiziert

- **D-6-76-123-3 Elsavastraße 64; Matzenberg 1.**
Ehem. Kanzlei; Hauptgebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau über hohem Kellersockel mit Freitreppe in Ecklage, unverputztes Bruchsteinmauerwerk mit Werksteingliederungen, Betonung der Mittelachse durch Pilasterrahmungen mit Dreiecksgiebel, schmiedeeiserne Fensterkörbe im Erdgeschoss, historistische Flügeltür, bez. 1842; Seitenflügel, schmaler eingeschossiger Satteldachbau, unverputzter Bruchstein mit Werksteinerahmungen, 1. Hälfte 19. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, unverputzter Bruchstein mit Werksteinkanten und -rahmungen in Ecklage, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-4 Elsavastraße 69.**
Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit teilweise verputztem Zierfachwerkobergeschoss über Kellersockel, 17./18. Jh., Erdgeschoss verändert. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-5 Elsavastraße 71.**
Wohnhaus, giebelständiger zweigeschossiger Satteldachbau mit teilweise verputztem Zierfachwerkobergeschoss über Kellersockel, 17. Jh., Erdgeschoss verändert. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-6 Elsavastraße 83.**
Ehem. Rathaus, aus der Straßenflucht vorstehendes giebelständiges Fachwerkhaus mit Zierfachwerk und Satteldach, kleiner Satteldacherker im Obergeschoss 1978 abgebaut, 16./17. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-18 Elsavastraße 111.**
Schloss, Wasserburganlage, viereckiger Bering mit Ecksporen, mittelalterlich; Nordflügel bez. 1613; Ostflügel 1969 erneuert; zugehöriger Park; Säulenbildstock mit Pietà, bez. 1751. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-19 Elsavastraße 119; Elsavastraße 117.**
Gutshof der Kottwitz (später Freiherrn von Mairhofen); Gutshaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss in Ecklage, Nordgiebel massiv erneuert, hofseitig Freitreppe mit Rundbogenportal und Wappen, Sandstein bez. 1575; Seitenflügel, zweigeschossiger Satteldachbau, verputztes Mauerwerk mit rundbogigen Fenstern im Erdgeschoss, 19. Jh.; verändert; Scheune, eingeschossiger unverputzter Sandsteinbau mit Satteldach, 19. Jh.; Hofmauer mit Rundbogentor, Pforte und bekrönendem Wappenlöwen, Sandstein, bez. 1581. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-21 Elsavastraße 123.**
Ehem. Schule, traufständiges zweigeschossiges Fachwerkhaus über massivem unverputztem Kellerhanggeschoss mit Sandsteinrahmungen, Halbwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-20 Elsavastraße 124; Elsavastraße 126.**
Gutshaus, ehem. der Freiherrn von Fechenbach, giebelständiger zweigeschossiger Krüppelwallmdachbau, verputztes Mauerwerk mit Werksteinkanten und -rahmungen, Rundbogenportal zum Hof, Renaissance, 16. Jh., verändert im 18. Jh., Flachsatteldachbau mit bekrönenden Vasen, Ende 18. Jh.; ummauerter Garten mit romantisierenden Gartenhäusern. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-22 Elsavastraße 125.**
Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, dreischiffige Staffelhalle mit eingezogenem 5/8-Chor und angedeutetem Querschiff, Schiefersatteldach, unverputztes Sandsteinquadermauerwerk mit umlaufenden neugotischen Stre-

bepfeilern und Maßwerkfenstern, starke Betonung der asymmetrischen Eingangsfassade durch seitlichen Glockenturm mit verschiefertem Pyramidenhelm und gegenüberliegenden kleineren Treppenturm mit verschieferter Schweifhaube, dazwischen Giebel mit großer Treppenanlage zur offenen Eingangshalle und dominierender Maßwerkrosette, Ludwig Becker, neugotisch, 1913 - 1923; an den Außenseiten Anbringung von Epithaphen des alten Friedhofes, Sandstein, 16. - 19. Jh. nachqualifiziert

- **D-6-76-123-23 Elsavastraße 183.**
Wohnhaus, traufständiges zweistöckiges Fachwerkhaus über hohem Kellersockel mit Tordurchfahrt und Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh., im Kellersockel vermauertes Bildstockrelief 'Kreuzigungsgruppe', Sandstein, 17. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-26 Kirchengrund.**
Bildstock, Bildhäuschen mit eingestellter Figur des hl. Wendelin, Sandstein und Backstein, 1929. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-7 Kirchstraße 11.**
Evang.-Luth. Pfarrkirche, Saalkirche mit eingezogenem gotischem 5/8-Chor und angebauter Sakristei mit Pultdach bez. 1476, Langhaus mit Satteldach und mehrgeschossigem verschiefertem Chorgiebelreiter mit Zwiebelhaube, bez. 1745, teilweise verputztes Bruchsteinmauerwerk mit Werksteinkanten und -rahmungen; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, unverputzter Bruchstein mit Rundbogentor, Sandstein, wohl 15. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-8 Kirchstraße 13.**
Hoftor, gekrümmter Mauerverlauf mit Rundbogentor und -pforte mit abgefasten Sandsteingewänden, 16./17. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-9 Kreuzgasse 4.**
Wohnhaus, zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit Satteldach in Ecklage, 17. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-16 Oberaulenbach 1; Schloss Oberaulenbach; Kirchenpfadäcker; Schlossgraben.**
Wasserschloss, Hauptgebäude, dreigeschossiger Satteldachbau mit Zierfachwerkobergeschoss, Satteldach mit geschweiften Blendgiebeln und dreigeschossigen erkerartigen Anbauten mit Blendgiebeln entlang der Traufseiten, zum Hof Treppenturm mit Zierfachwerkobergeschoss und verschieferter Glockenhaube, Putzfassade mit Werksteingliederungen, Renaissance, 1579 und 1589, im Kern Anfang 15. Jh., 1912 Umbau; Ökonomiegebäude, dreiseitig um einen Hof gruppierte verputzte Massivbauten mit Sattel-, bzw. Halbwalmdächern, 18. Jh., Ausbau eines Flügelkopfes zum zweigeschossigen Verwalterwohnhaus, 1. Hälfte 20. Jh.; Zwingermauern, Anfang 15. Jh.; Brücke, 1788; im Hof Marienstatue, 1756; äußere Mauereinfriedung, 18. - 20. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-24 Pfarrer-Schnall-Straße 4.**
Ehem. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, seit 1923 profaniert, Saalkirche mit geradem gotischem Chorschluss, Maßwerkfenster und Satteldach, verschieferter Giebelreiter mit Spitzhelm über Dreiecksgiebeln, verputztes Mauerwerk mit Werksteinkanten und -rahmungen, 14. Jh., Chor 15./16. Jh., Umgestaltung 1733. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-10 Rathausstraße 17; Matzenberg 9.**
Pfarrhaus, freistehendes zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit Satteldach über hohem Kellersockel, 17./18. Jh.; mit ummauertem Pfarrgarten. nachqualifiziert

- **D-6-76-123-35 Ringstraße.**
Mariensäule, Tischsockel mit ionischer Säule und Madonna, Sandstein, bez. 1914. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-15 Schloss Oberaulenbach.**
wohl 2. Hälfte 18. Jh.; Straße nach Unteraulenbach. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert
- **D-6-76-123-25 St.-Laurentius-Straße 4.**
Friedhofskreuz, Tischsockel mit Kreuzifix, Sandstein, bez. 1835, erneuerter Metall-Korpus, 1. Hälfte 20. Jh. nachqualifiziert
- **D-6-76-123-27 Wildensee 8.**
Gasthaus, freistehender zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Zierfachwerk-Obergeschoss, Erdgeschoss aus unverputztem Ziegelmauerwerk mit rustizierten Sandsteinkanten und rundbogigen Fensterrahmen, Kellerhanggeschoss aus rustiziertem Sandsteinmauerwerk, 1909. nicht nachqualifiziert
- **D-6-76-123-28 Wildensteiner Hof.**
Ruine der Burg Wildenstein, Bruchsteinmauerwerk zum Teil mit Buckelquadern u. Werksteinen; bergfriedartiger Mauerturm auf quadratischem Grundriss mit Konsolfries, 14./15. Jh. Zinnenkranz neu; Steingebäude, Reste vom gewölbten Keller- und Erdgeschoss; Torbau, Erdgeschossreste mit zwei Torbögen, 14./15. Jh.; Ringmauer, teilweise Buckelquadermauerwerk, 13. Jh.; Zwingermauer, 14./15. Jh. mit dem davor liegenden in den Fels gehauenen Halsgraben. nachqualifiziert

Die Standorte der Baudenkmäler wurden mit Ausnahmen der Denkmäler D-6-76-123-29: Diedersberg, D-6-76-123-15: Schloss Oberaulenbach und D-6-76-123-27: Wildensee 8 in die Planzeichnung übertragen.

8. Ver- und Entsorgung

In der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans bleiben die dargestellten Bauflächen in ihrer Größe unverändert. Es werden keine zusätzlichen Erweiterungen von Bauflächen vorgenommen.

Trinkwasser

Der Markt Eschau hat 2018 die Neustrukturierung der Wasserversorgung im Gemeindegebiet begonnen. Zukünftig wird der neuerschlossene Tiefbrunnen „Quelle“ als Hauptversorgung und die „Weidenbrunnenquelle“ als Zusatzversorgung für eine autarke Wasserversorgung mit einheitlicher Wasserqualität für das gesamte Gemeindegebiet sorgen. (Quelle: Markt Eschau, Aktuelle Infrastrukturprojekte, abgerufen am 17.11.2021). Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung ist somit gewährleistet.

Abwasser

Die Gemeinde Eschau ist seit 1971 Mitglied des Zweckverbands Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME), dessen Kernaufgabe die Beseitigung des anfallenden Abwassers ist.

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind punktuell und nicht flächig dargestellt.

9. Altablagerungen und Altlasten

9.1 Altablagerungen

Gemäß Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG bestehen im Gemeindegebiet Eschau folgende Altablagerung (Abfrage LRA MIL 10/2021):

Gemarkung Eschau:

- Ehemalige Deponie Eschau „Im Wirbel“, Fl. Nr. 4160 (Teilfläche), ABuDIS 67600899
- Ehemalige Erdaushub- und Bauschuttdeponie Eschau „Die Wirbelstöse“, Fl. Nr. 1744 (Teilfläche), ABuDIS 67600898
- „Triebgraben“, Fl. Nr. 3508
- Die Unteren Wiesen (Auffüllungen), Fl. Nr. 746 (Teilfläche, wurde beseitigt bzw. abgedichtet, keine Darstellung im Plan)
- Fl. Nr. 756 und 757, Auffüllungen in den 60er Jahren, keine konkreten Anhaltspunkte (keine Darstellung im Plan)

Gemarkung Sommerau:

- Hausmülldeponie, Müllverbrennungsplatz „Am Todenweg“, Fl. Nr. 641

Gemarkung Hobbach:

- „Kempfenwiesen“, Fl. Nr. 551, ABuDIS 67600028
- Verfüllter Steinbruch „Bergmanns-Gut“, Fl. Nr. 748

9.2 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG bestehen im Gemeindegebiet Eschau keine Altlasten (Abfrage LRA MIL 10/2021).

10. **Kompensationsflächen (Stand 12/2021)**

In den digitalisierten Flächennutzungsplan wurden Kompensationsflächen und die Flächen des Ökokontos wie folgt übertragen:

Übersicht:

- Ausgleichs- und Ersatzflächen: 20
- Ökokonto: 1

1) Übertragung von Ausgleichsflächen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Die Darstellung der Flächen erfolgte gemäß der beigefügten Auflistung der Bebauungspläne bis zum 31.12.2021, in denen Ausgleichsflächen festgesetzt waren.

- Bebauungsplan „Gemeinde Bruchwiesen“ 4.Änderung:
 - Fl. Nr. 266/2, Gemarkung Hobbach
- Bebauungsplan „Ortsgebiet Süd-West“ 5.Änderung:
 - Fl. Nr. 1304/2, Gemarkung Eschau (Auflistung auch im Ökoflächenkataster)
- Bebauungsplan „Schul- und Sportgelände“:
 - Fl. Nr. 2590, Gemarkung Eschau
 - Fl. Nr. 2610/55 (Teilfläche), Gemarkung Eschau
- Bebauungsplan „Wildenstein“:
 - Fl. Nr. 5077/1, Gemarkung Eschau
- Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Die untern Wiesen“:
 - Fl. Nr. 1338, Gemarkung Eschau

- Fl. Nr. 1340, Gemarkung Eschau
 - Fl. Nr. 1341, Gemarkung Eschau
 - Fl. Nr. 1342, Gemarkung Eschau
 - Fl. Nr. 1573/2, Gemarkung Eschau
- Bebauungsplan „Quelle“:
 - A1: Fl. Nr. 3433, Gemarkung Eschau
 - A2: Waldort Wirbel, Fl. Nr. 4160 (Teilfläche), Gemarkung Eschau
 - A3: Waldort Wolfsrain, Fl. Nr. 502 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach
 - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof - Erweiterung Süd“:
 - A1: Fl. Nr. 1271 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach
 - A1: Fl. Nr. 1270/2 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach
 - A1: Fl. Nr. 1270/3, Gemarkung Hobbach
 - A2: Fl. Nr. 4093/1, Gemarkung Wintersbach (nicht übertragen)
 - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof - Erweiterung West“:
 - Fl. Nr. 266/1, Gemarkung Hobbach
 - Fl. Nr. 266 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach
 - Bebauungsplan „Kindertageseinrichtung Eschau“:
 - Fl. Nr. 2101, Gemarkung Eschau
 - Fl. Nr. 2102, Gemarkung Eschau
- 2) Übertragung von Ausgleichsflächen aus den Tekturen des Flächennutzungsplans:
- Die Darstellung der Flächen erfolgte gemäß der beigefügten Auflistung der Tekturen des Flächennutzungsplans bis zum 31.12.2021, in denen Ausgleichsflächen festgesetzt waren
- Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Dillhof“:
 - Fl. Nr. 275/3, Gemarkung Hobbach
 - Fl. Nr. 279 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach
 - Fl. Nr. 270 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach
 - Fl. Nr. 266 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach (siehe Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“)
 - Fl. Nr. 266/1, Gemarkung Hobbach (siehe Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“)
 - Fl. Nr. 266/2, Gemarkung Hobbach (siehe Bebauungsplan „Gemeinde Bruchwiesen, 4.Änderung)
- 3) Übertragung der Flächen des Ökokontos (Beschluss der Anlage eines gemeindlichen Ökokontos vom 11.03.2019, (Abfrage Markt Eschau 01/12/2021)
- Wolfsrain Ökokontofläche, Fl. Nr. 502 (Teilfläche), Gemarkung Hobbach

Teil 3 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet des Markts Eschau gibt es keinen Landschaftsplan.

Teil 4 Statistik

4.1 Statistische Angaben

Seit 1900 ist die Bevölkerungszahl von 1.737 bis zum Jahr 1987 auf 3.891 Einwohner angewachsen, danach gab es einen leichten Rückgang bis zum letzten Zensus (09.05.2011, 3.831 Einwohner). Anschließend erfolgte ein geringer Anstieg bis zum aktuellen Stand (30.09.2021) von 3.878 Einwohner (Quellen: Statistik kommunal 2020, Markt Eschau, Bayerisches Landesamt für Statistik, 31.Mai 2021; Statistische Berichte, Einwohnerzahlen am 30. September 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021).

Nach dem Demographie-Spiegel wird für Eschau eine abnehmende Bevölkerungszahl prognostiziert. Bis 2031 soll die Bevölkerungszahl auf 3.760 zurückgehen (Quelle: Demographiespiegel: Gemeinden, Bevölkerung, Stichtage, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021)

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird von 45,2 (2019) auf ca. 46,5 (2031) steigen. Zum Vergleich:

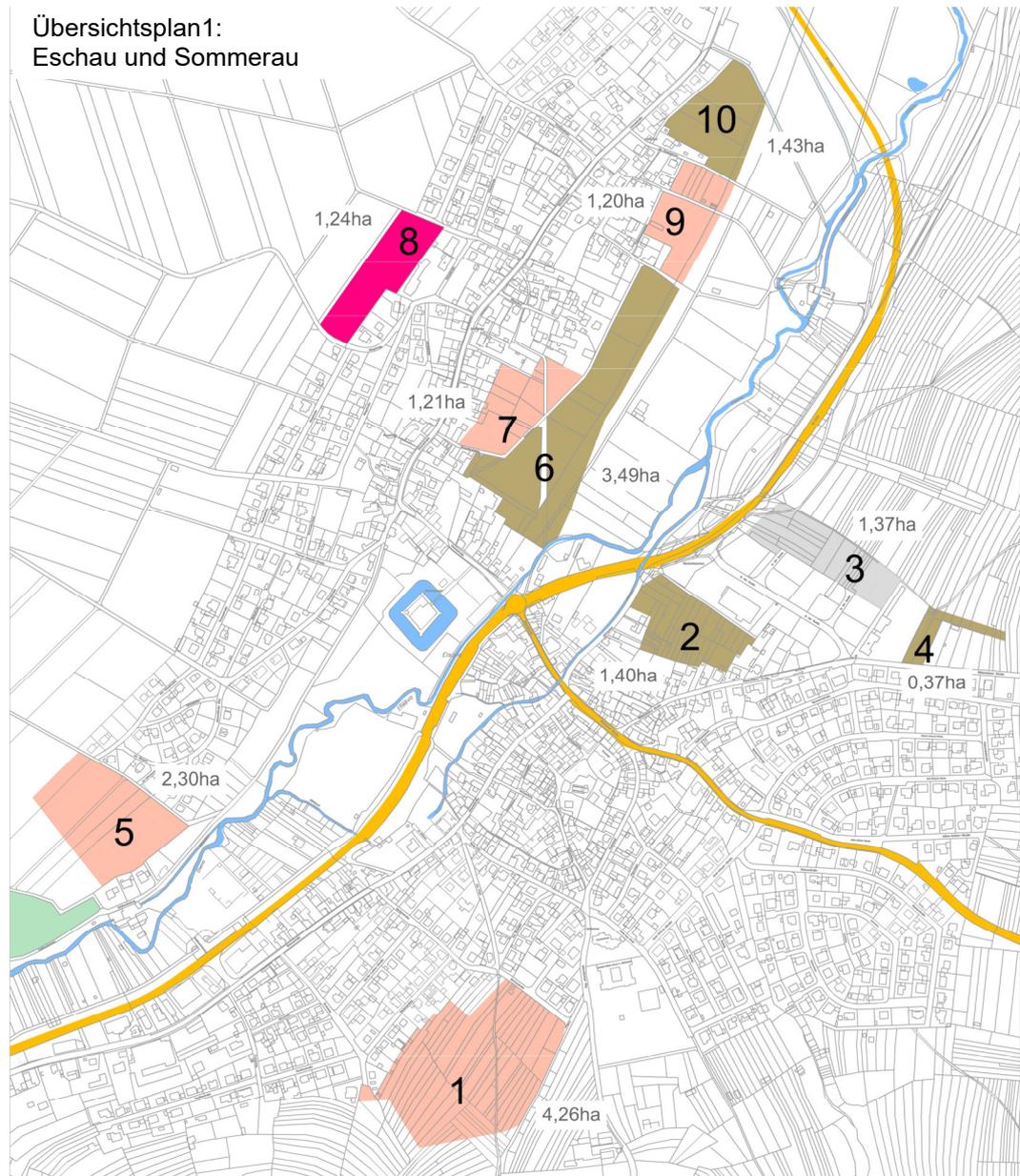
	2019	2031
Bayern	43,9	45,1
Unterfranken	45,0	46,5
Landkreis Miltenberg	45,0	46,7

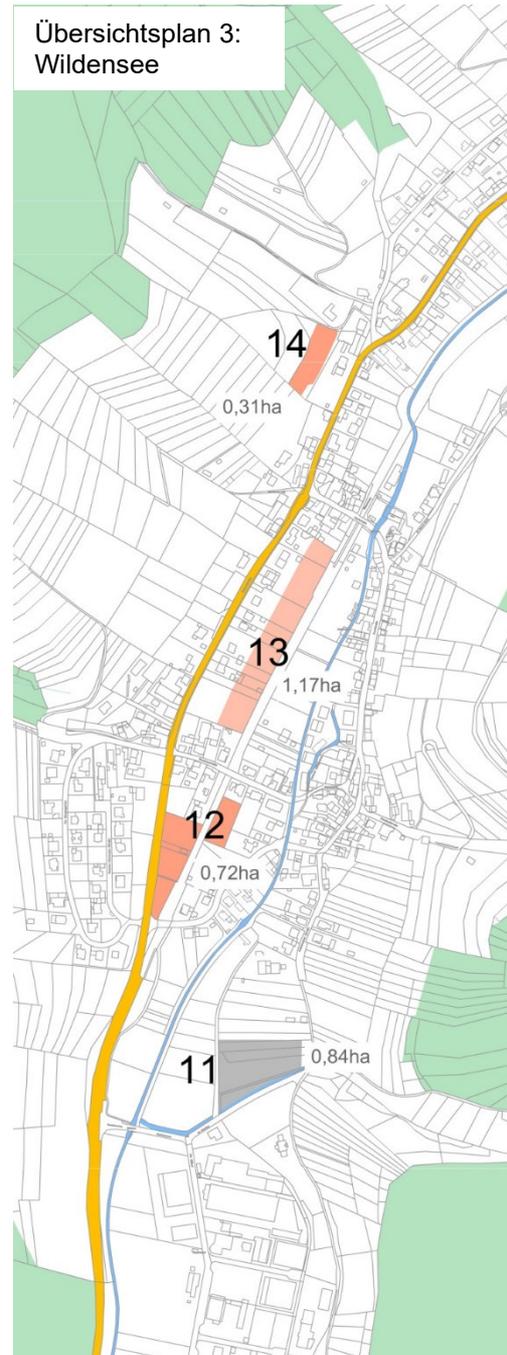
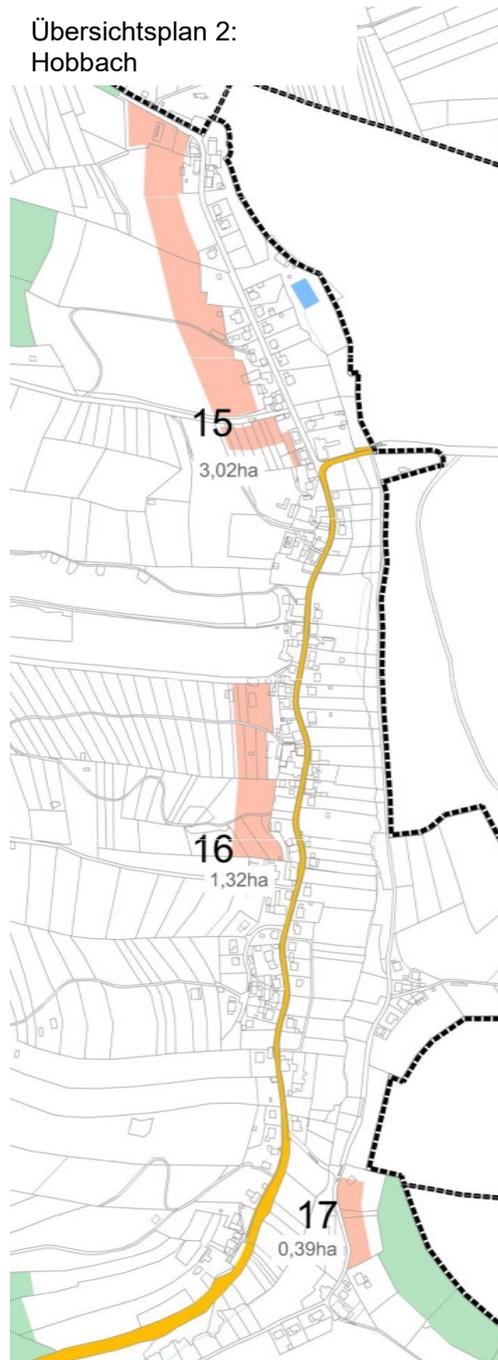
Der Vergleich zeigt, dass Eschau im Vergleich zum Landkreis Miltenberg ein leicht niedrigeres Durchschnittsalter aufweisen wird.

(Quellen: Demographiespiegel: Gemeinden, Durchschnittsalter/ Jugendquotient/ Altenquotient, Stichtage, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021; Reg. Vorausberechnung: Kreise, Durchschnittsalter, Jugendquotient, Altenquotient, Stichtage, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021)

4.2 Zuwachsflächen

Übersichtspläne, ohne Maßstab





Bei nachfolgender Aufschlüsselung wurden Baulücken innerhalb der bebauten Ortlage **nicht** berücksichtigt. **Neue Zuwachsflächen** wurden im Rahmen der Digitalisierung des Flächennutzungsplans nicht dargestellt.

4.2.1 Wohnbauflächen

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. **15,91 ha** auf. Die Zuwachsflächen verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

Eschau

Südwestlich Gartenstraße (Nr. 1)

ca. 4,26 ha

Sommerau

Südwestlich Am Wingert (Nr. 5)

ca. 2,30 ha

Nördlich Brauwiesenweg (Nr. 7)

ca. 1,21 ha

Südwestlich Am Krautgarten (Nr. 9)	ca. 1,20 ha
<u>Hobbach</u>	
WA Südlich Brunnenstraße (Nr. 12)	ca. 0,72 ha
Östlich Bayernstraße (Nr. 13)	ca. 1,17 ha
WA Westlich Kindergarten Hobbach (Nr. 14)	ca. 0,31 ha
<u>Wildensee</u>	
Nördliches Wildensee (Nr. 15)	ca. 3,02 ha
Mitte Wildensee (Nr. 16)	ca. 1,32 ha
Nördlich Hof Wildensee (Nr. 17)	ca. 0,39 ha
<u>Oberaulenbach</u>	
Keine Zuwachsflächen	

4.2.2 Gemischte Bauflächen

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. **6,69 ha** auf. Die Zuwachsflächen verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

<u>Eschau</u>	
Östlich Mühlgasse (Nr. 2)	ca. 1,40 ha
Nördlich Wildensteiner Straße (Nr. 4)	ca. 0,37 ha
<u>Sommerau</u>	
Östlich Mühlgasse (Nr. 6)	ca. 3,49 ha
Nördlich Wildensteiner Straße (Nr. 10)	ca. 1,43 ha

In allen weiteren Ortsteilen befinden sich keine Zuwachsflächen.

4.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. **2,21 ha** auf. Die Zuwachsflächen verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

<u>Eschau</u>	
Nordöstlich In der Quelle (Nr. 3)	ca. 1,37 ha
<u>Hobbach</u>	
GE Nördlich Am Gründchen (Nr. 11)	ca. 0,84 ha

In allen weiteren Ortsteilen befinden sich keine Zuwachsflächen.

4.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die derzeit im Plan dargestellten Zuwachsflächen weisen eine Größe von insgesamt ca. **1,24 ha** auf. Die Zuwachsflächen verteilen sich auf die Ortsteile wie folgt:

<u>Sommerau</u>	
Östlich Schulstraße (Nr. 8)	ca. 1,24 ha

In allen weiteren Ortsteilen befinden sich keine Zuwachsflächen.

Teil 5 Umweltprüfung /Umweltbericht

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

1. Vorprüfung des Einzelfalls (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

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

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

2. Merkmale des Vorhabens

Mit der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern es wird die bestehende analoge Planfassung in eine digitale Planfassung übersetzt. Parallel dazu werden in die Planfassung die älteren Flächennutzungsplanänderungen übertragen, die Darstellung mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen abgeglichen und genehmigte Bauanträge im Außenbereich in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden aktuelle nachrichtliche Übernahmen (Versorgungsleitungen, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Biotope und Landschaftsschutzgebiete, Denkmäler usw.) in den Plan übertragen.

3. Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

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

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

ausgelöst, die auch bisher zulässig waren.

4. Zusammenfassung

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

Teil 6 **Feststellungsbeschluss**

Mit Datum vom __.__.2022 hat der Marktgemeinderat die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2022 einstimmig festgestellt.

Aschaffenburg, den 21.03.2022
Entwurfsverfasser
Planer FM
Fache Matthiesen GbR



Eschau, den __.__.2022
Der 1. Bürgermeister des
Markts Eschau