

Markt Eschau



Grünordnungsplan

zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“

Ausgearbeitet:



Aschaffenburg, den 11.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

A Begründung

1	Einführung.....	2
1.1	Anlass und Inhalt.....	2
1.2	Lage, Größe und Art des Vorhabens	2
1.3	Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes	3
2	Bestandsdarstellung	3
2.1	Flächennutzungen.....	3
2.2	Naturräumliche Grundlagen und Bewertung des Bestandes.....	3
2.2.1	Naturräumliche Gliederung	3
2.2.2	Morphologie, Geologie und Böden, Altlasten.....	4
2.2.3	Wasser	4
2.2.4	Klima und Luft	4
2.2.5	Arten und Lebensräume.....	5
2.2.6	Landschaftsbild und Naherholungspotenzial	7
2.2.7	Kultur- und Sachgüter	7
2.3	Geschützte Flächen / Schutzgebiete	7
2.4	Planungsrechtliche und –sonstige umweltfachliche Vorgaben.....	8
2.4.1	Feststellungen zum Bestand.....	8
2.4.2	Entwicklungsvorgaben/ Rechtliche Grundlagen	8
2.4.3	Umweltprüfung / Umweltbericht	10
2.5	Status-Quo-Prognose	10
3	Konfliktanalyse	10
3.1	Städtebauliche Grundzüge	10
3.2	Eingriffe (erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen), Schutzgut bezogen	11
4	Eingriffsbilanzierung	11
5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
5.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	11
5.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	11
6	Landschaftspflegerische Maßnahmen	11
6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
6.2	Kompensationsmaßnahmen	12
7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	12
8	Angaben zu Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungs- und Grünordnungsplan.....	12
9	Anhang.....	14
9.1	Pflanzenlisten	14
9.2	Glossar	14
9.3	Quellenverzeichnis.....	15

B Pläne

- Grünordnungsplan

1 Einführung

1.1 Anlass und Inhalt

Der Markt Eschau möchte im Baugebiet „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“ den REWE-Lebensmittelmarkt erweitern. Für den Getränkemarkt ist eine Verkaufsfläche von 550 m² vorgesehen. Geplant ist der bisher integrierte Getränkemarkt in ein eigenes Gebäude neben dem Bestandsgebäude auszulagern, um die Sortimentstiefe zu erweitern und eine DHL-Paketmitnahmestelle zu integrieren.

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kommt hier zur Anwendung. Die Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung finden hier keine Anwendung. Der vorliegende Grünordnungsplan ist eine Ergänzung zum Bebauungsplan.

1.2 Lage, Größe und Art des Vorhabens

Das projektierte Baugebiet liegt an der Staatsstraße 2308.

Der Geltungsbereich umfasst 1.065 m². Gemäß Planung soll auf dem Baugrundstück ein zusätzliches Gebäude für den Getränkemarkt entstehen.

Der Bebauungsplan wird durch das Stadtplanungsbüro Planer FM aus Aschaffenburg abgeändert.

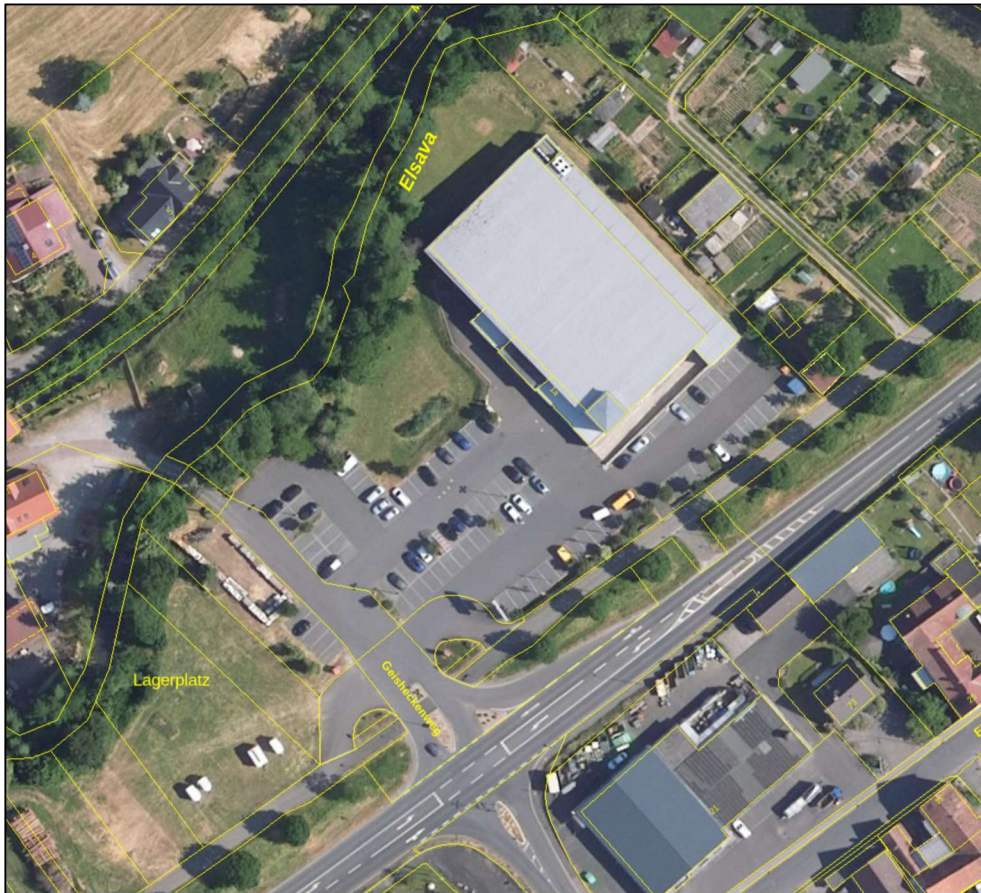


Abb. 1: Lage des projektierten Baugebiets an der Staatsstraße 2308 in Eschau (BayernAtlas)

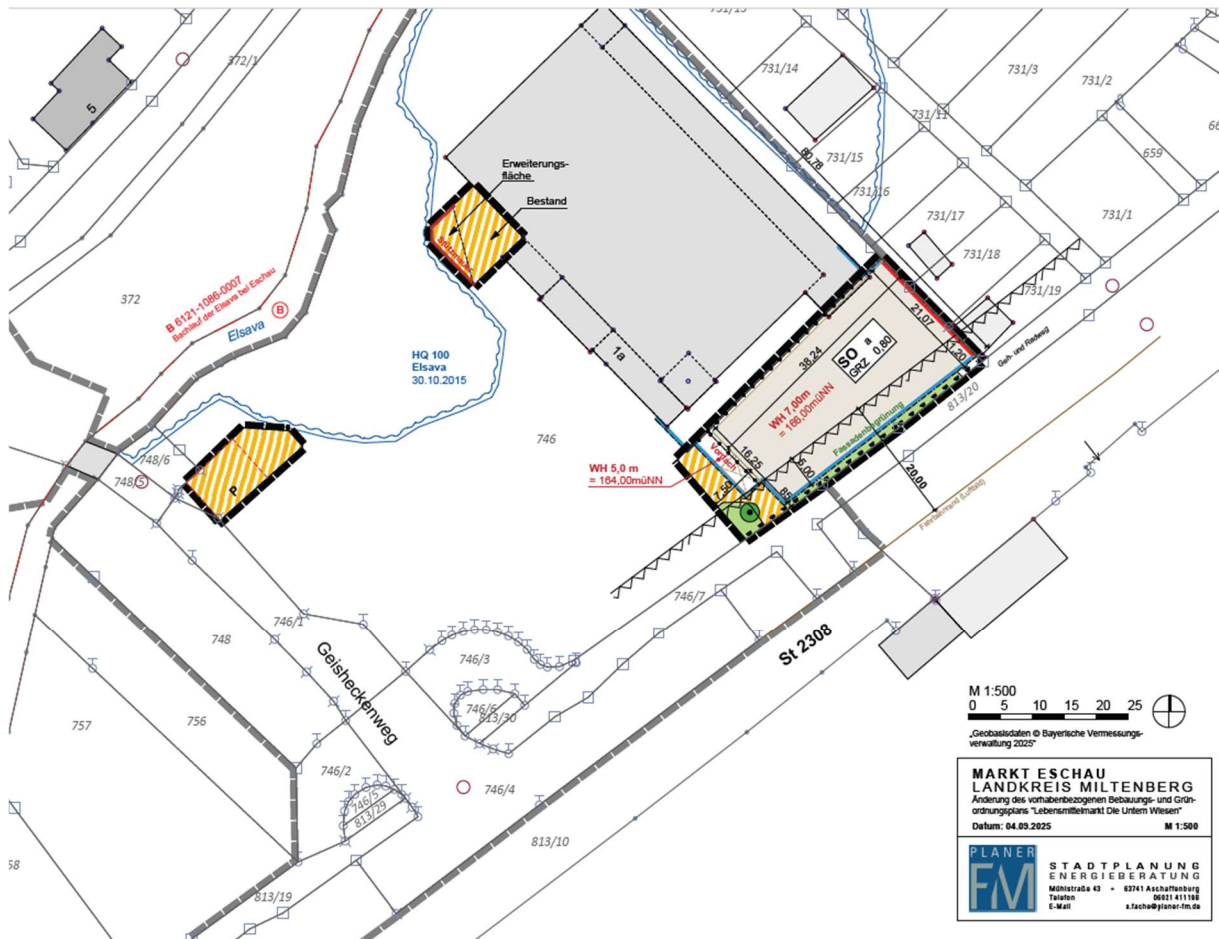


Abb. 2: Vorläufiger Bebauungsplan von Planer FM, Aschaffenburg, Stand 04.09.2025

1.3 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes

Das Bearbeitungsgebiet entspricht grundsätzlich dem Geltungsbereich des überarbeiteten Grünordnungsplans. Inhaltlich stellt der hier behandelte Teil den Bestand dar.
Die notwendige Einarbeitung in den B-Plan/GOP erfolgt in einem gemeinsamen Planwerk mit dem Büro Planer FM.

2 Bestandsdarstellung

2.1 Flächennutzungen

Das Plangebiet befindet sich an der Staatsstraße 2308 in Eschau und umfasst eine Fläche von 1.065 m² Größe. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche an und wird im Bestand bereits als Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geprägt.

2.2 Naturräumliche Grundlagen und Bewertung des Bestandes

2.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Sandsteinspessart“ (141).

2.2.2 Morphologie, Geologie und Böden, Altlasten

Im Plangebiet ist fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm vorhanden. Der Feinanteil im Boden ist dementsprechend hoch und die Porenvolumen klein.

Kreislauf- und Nutzungsfunktion

Die natürliche Ertragsfähigkeit wird im Umweltatlas Bayern für den geplanten Baustandort als gering eingestuft. Das Wasserrückhaltevermögen (= Wasserspeicherkapazität) wird aufgrund des anstehenden lehmigen und schluffigen Bodens als mittel bis hoch eingestuft, gleichzeitig ist die „Wasserführung“ (Versickerungsfähigkeit) schlecht. Infolgedessen verweilen wasserlösliche Stoffe lang im Boden, bevor sie an das Grundwasser übergehen. Daher besitzt der Boden eine gute Speicher- und Pufferfunktion, was dem Grundwasser zugutekommt jedoch auch bedeutet, dass der Boden bei Umweltbelastungen eine „Archivfunktion“ übernimmt, sprich bei Stoffeinträgen anfällig für negative Bodenveränderungen ist.

Lebensraumfunktion

Es handelt sich um eine versiegelte Fläche am Rande eines Gewässer-Begleitgehölz-Biotops Nr. 6121-1086, welche Lebensräume für Pflanzen und Tiere bereitstellt.

Eine Funktion als *Archiv der Natur- und Kulturgeschichte* liegt nicht vor. Im Geotopkataster (Bayerisches Geologisches Landesamt) aufgeführte Geotope gibt es keine.

Altlasten sind weder als Altablagerung noch als Altstandort oder stoffliche schädliche Bodenveränderung bekannt.

Im Sinne des „Leitfadens“ liegt für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung vor.

2.2.3 Wasser

Im Nord-Osten des Plangebiets verläuft die Elsava, ein Fließgewässer II. Ordnung.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im HQ100 *Überschwemmungsgebiete* noch im *Trinkwasserschutzgebiete*.

Die *Versickerung* ist im Plangebiet nicht möglich, da die jetzt überplante Fläche bereits versiegelt ist. Eine Versickerungsanlage ist grundsätzlich in diesem Gebiet nicht möglich aufgrund des hohen Grundwasserstands.

Insgesamt ist für das Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung festzustellen.

2.2.4 Klima und Luft

Im Plangebiet besteht gemäßigtes Klima mit einer Jahresmitteltemperatur von 10,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700,9 mm. Es herrscht ein warmes, mäßig trockenes Klima.

Das projektierte Baugebiet befindet sich am Siedlungsrand und ist durch die städtische Nutzung (Verkehrsflächen) vorbelastet. Das Baugebiet charakterisiert sich im Bestand durch Industrie- und Gewerbegebietsfläche. Wertgebende Funktionsräume für die Luftreinigung und Klima (-kühlung) befinden sich im größeren Umfeld des Vorhabenbereichs, zu denen Flussgehölze an der Elsava und landwirtschaftliche Felder zählen, die sich nord-westliche vom Baugebiet befinden.

Letztere versorgen die Gewerbe- und angrenzende Siedlungsfläche mit Frisch- und Kaltluft. Im Plangebiet kommt die Hauptwindrichtung von Westen, somit wird erwartet, dass die Siedlungsfläche von Westen her mit kühlerer Luft versorgt wird und dabei das Baugebiet durchströmt wird (Teilfläche Luftaustauschkorridor).

Das Baufeld besitzt somit in Bezug auf die Produktion und Bereitstellung/„Weitergabe“ von Frischluft von der Fläche und dessen Umgebung eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

2.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans des Rewe-Marktes in Eschau liegt in Ortslage und umfasst größtenteils befestigte und bebaute Flächen ohne artenschutzfachlichen Wert. Im Bereich des geplanten Baufelds befinden sich neben versiegelten PKW-Stellflächen ein schmaler Randeingrünungsstreifen, der durch intensiv gepflegten Trittrasen, einer niedrigen Schnitthecke, Einzelsträuchern und durch eine junge Laubbaum-Reihe (ohne Höhungen) geprägt ist. Die vorgenannte Randeingrünung hat einen geringen artenschutzfachlichen Wert, da sie bedingt durch die intensive Pflege und die Lage in einem stark frequentierten innerstädtischen Bereich ein geringes Lebensraumpotenzial besitzt. Neben Gehölzbrütern sind auf der Fläche strukturbedingt keine weiteren Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Arten des Anhang IV oder der europäischen Brutvogelarten) zu erwarten (siehe Abb. 3 und 4).

Entlang des Rewe-Marktes und im nördlichen Teil des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind weitere Grünflächen, Gehölze und ein kleiner Teich dargestellt. Diese liegen außerhalb des Änderungsbereichs. Die parkähnlich gestalteten und gepflegten Flächen bieten Vögeln, Amphibien, Insekten, Reptilien und auch Fledermäusen geeignete Lebensräume (Abb. 6, 10 und 11). Die Flächen bleiben erhalten und werden bauzeitlich vor Befahrung geschützt, wodurch keine vorhabensbedingte Betroffenheit für Arten in diesen Bereichen gegeben ist.

Der Eingriff in Lebensräume geschützter Arten lässt sich demnach auf die Vogelgilde „Gehölzbrüter“ (Freinestbrüter) eingrenzen. Eine erhebliche Betroffenheit von Gehölzbrütern ist dabei aufgrund der Kleinräumigkeit der erforderlichen Gehölzbeseitigungen und der vor Ort günstigen Ausweichbedingungen für Brutvögel in umgebende, ältere Gehölzbestände, mit Sicherheit auszuschließen. Damit während der Baufeldfreimachung Konflikte mit dem Brutvogelschutz verhindert werden, sind Rodungszeitenvorgaben zu beachten (siehe hierzu Kap. 5).

Wie im B-Plan beschrieben ist zur Erhaltung des bestehenden Retentionsraums die im Plan festgesetzte Stützmauer zwingend zu errichten. Die vegetationsarme Fläche wird dort um ca. 35 m² versiegelt, um die Verkehrsfläche zu erweitern.



Abb. 3: Parkplatzfläche neben bestehendem Gebäude für zukünftiges Gebäude



Abb. 4: Parkplatzbäume im Baufeld werden gerodet



Abb. 5: Gehölze Richtung Fahrradweg. Fläche wird teilweise überbaut, restliche Fläche ist für die Fassadenbegrünung bestimmt



Abb. 6: Baum bleibt erhalten



Abb. 7: Parkplätze Richtung Nord-Westen



Abb. 8: Vegetationsarme, trockenwarme Randbereiche mit Stützmauer (bleibt bewahrt)



Abb. 9: Grünfläche im Norden neben Gebäude (bleibt bewahrt und dient der Anpflanzung von Ersatzbäumen)



Abb. 10: Grünfläche neben der Einfahrt zum Rewe (dient der Anpflanzung eines Ersatzbaums)



Abb. 11: Teich Richtung Elsava (außerhalb des Baufeldes)

2.2.6 Landschaftsbild und Naherholungspotenzial

Das Baugebiet liegt im Siedlungsgebiet und wird bereits als Lebensmitteleinzelhandel genutzt. Eine erkennbare Funktion als Naherholungsgebiet für die Bürger von Eschau ist nicht vorhanden.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.3 Geschützte Flächen / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Spessart (NP-00015).

In einem betrachteten Umkreis von 100 m zum Bebauungsgebiet befinden sich Flächen der Bayerischen Biotopkartierung Biotophaupt-Nr. 6121-1086 (siehe hierzu Abb. 13).

Die Biotope unterliegen dem Biotopschutz nach Art. 23 BayNatSchG.

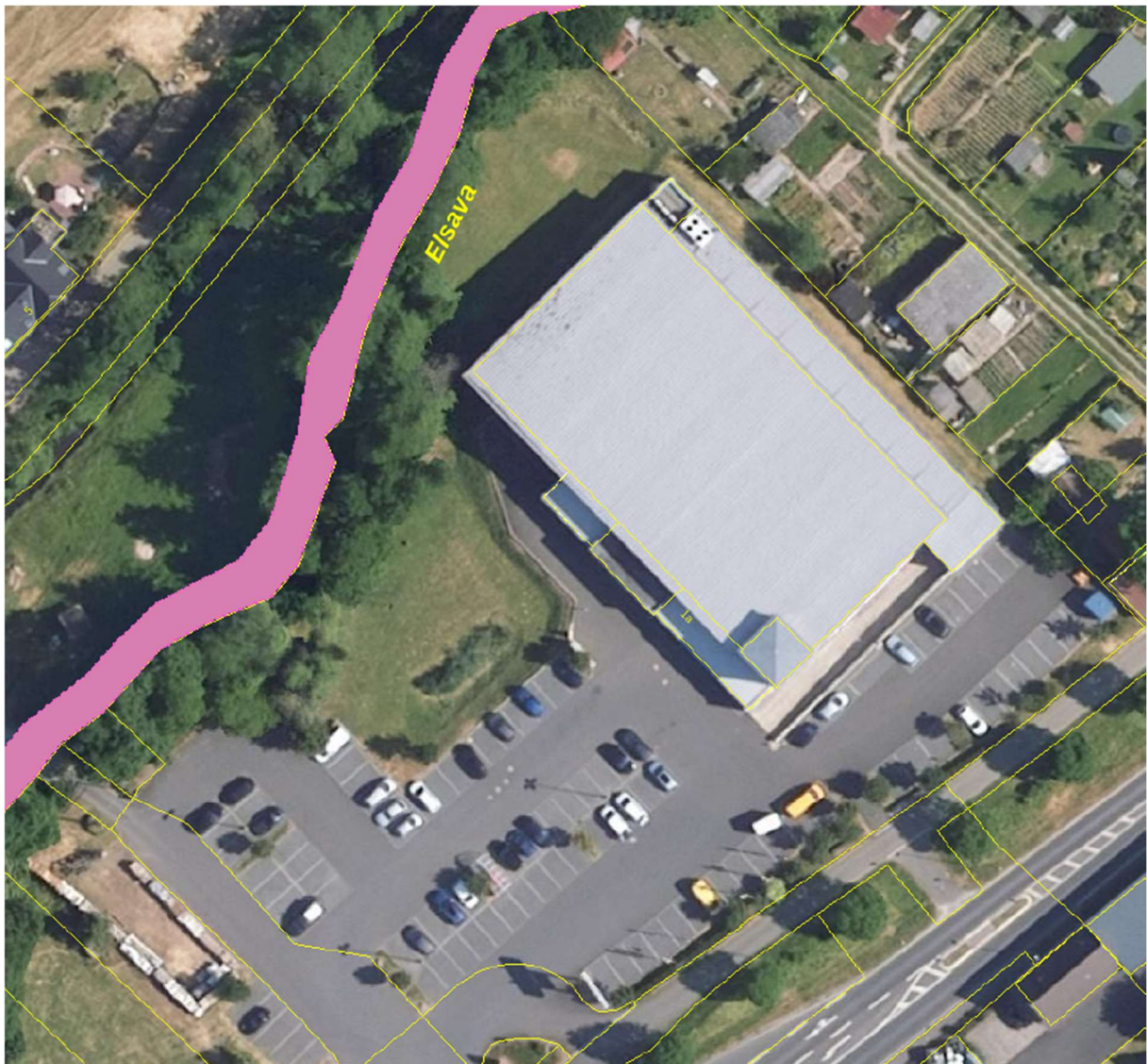


Abb. 12: Biotop Nr. 6121-1086 (lila dargestellt) im Baumfeld (BayernAtlas)

Weitere Schutzgebiete oder -flächen nach § 23ff BNatSchG oder § 30 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen Nahbereich nicht vorhanden.

2.4 Planungsrechtliche und –sonstige umweltfachliche Vorgaben

2.4.1 Feststellungen zum Bestand

Hinsichtlich **geschützter Flächen und Arten** wird auf das vorangehende Kapitel verwiesen.

2.4.2 Entwicklungsvorgaben/ Rechtliche Grundlagen

Normen

Zielvorgaben/Grundsätze nach dem **Baugesetzbuch**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6):

- die Belange der Baukultur, ... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, ...
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ...

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§ 1a Abs. 2).

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. ...“ (§ 1a Abs. 5).

Die naturschutzfachlichen Inhalte des BauGB gründen auf den Vorgaben des **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**. Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Vorgaben in Kurzform zusammengefasst und erläutert:

Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Wahrung der biologischen Vielfalt und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Um dies zu erreichen, sind nach **§ 15 BNatSchG** Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durchzuführen und nicht-vermeidbare Eingriffe naturschutzfachlich auszugleichen.

Unter einem Eingriff werden gemäß **§ 14 BNatSchG** „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen,...,und Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes gefasst, die erheblich sein können.

Für das **Schutzgut „Arten und Lebensräume“** sind darüber hinaus die Vorgaben der §§§ 30, 39 und 44 BNatSchG bei der Aufstellung von Grünordnungsplänen und Eingriffen in die Natur und Landschaft jeglicher Art einzuhalten, deren wesentliche Inhalte als Auszug aus den Gesetzestexten nachfolgend aufgeführt werden.

Nach **§ 30 BNatSchG** sind Landschaftsbestandteile mit besonderer biologischer Bedeutung gesetzlich geschützt und dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Hierzu zählen u.a. natürliche Fließgewässer und ihre Uferbegleitgehölze, Überschwemmungsbereiche, Moore, Bruch- und Auenwälder, Fels- und Steilküsten, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, Trockenmauern und Magerwiesen.

Nach § 39 BNatSchG (5) ist es verboten

- „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März – 30. September abzuschneiden. Auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Nach § 44 BNatSchG gelten folgende **Zugriffsverbote**:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ..."
4. „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Pläne

Der die Ziele des Landesentwicklungsprogramms konkretisierende **Regionalplan Bayerischer Untermain** weist in der Karte 1 „Raumstruktur“ (Stand 2019) den Planungsraum als Allgemeiner ländlicher Raum aus. In der Karte 2 (Stand 2020) „Siedlung und Versorgung“ ist die Staatsstraße 2308 und Freileitungen 220 kV zu erkennen. In der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Stand 2010) ist in Eschau ein Naturschutzgebiet von weniger als 5 ha vermerkt.

Das Bauvorhaben entspricht den übergeordneten Zielvorgaben des Regionalplans Bayerischer Untermain.



Abb. 13: Bildausschnitte Karte 1 „Raumstruktur“ (links), Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (mittig) und Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (rechts) roter Punkt: Naturschutzgebiet, grün: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Im **Flächennutzungsplan** des Markt Eschau (Stand: 25.07.2022) ist die Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung verzeichnet. Die Bebauung entspricht dem Planziel für die Flächennutzung.

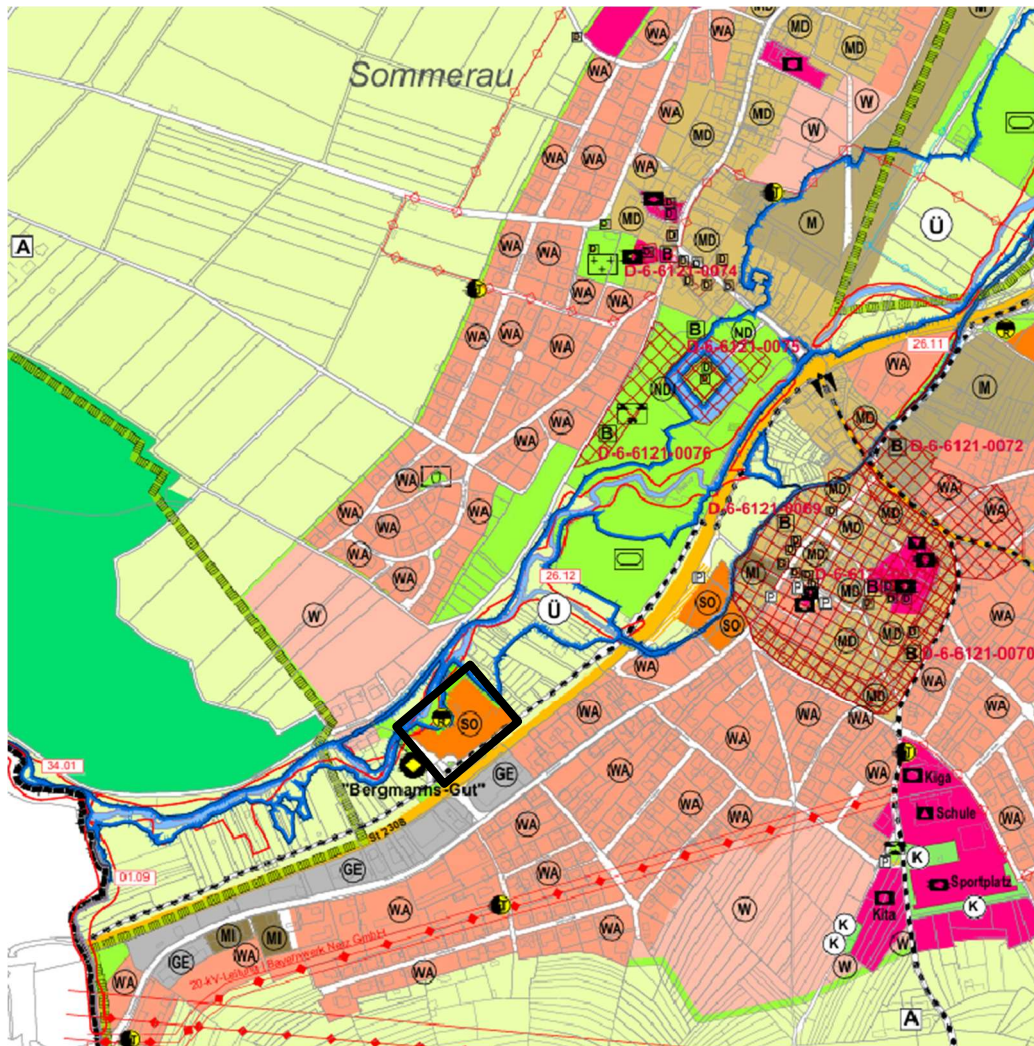


Abb. 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (25.07.2022), Plangebiet: schwarzes Rechteck

2.4.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach §13, Absatz 3, BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Im vereinfachten Verfahren gemäß §13, Absatz 2, Nummer 2 BauGB muss die Gemeinde darauf hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.5 Status-Quo-Prognose

Ohne die Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Gebiet weiterhin überwiegend als Parkplatzfläche mit Eingrünung genutzt wird.

3 Konfliktanalyse

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kommt hier zur Anwendung. Die Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung finden hier keine Anwendung.

3.1 Städtebauliche Grundzüge

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) (siehe 2.4.2) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung ausgewiesen.

3.2 Eingriffe (erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen), Schutzgut bezogen

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kommt hier zur Anwendung. Die Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung finden hier keine Anwendung.

4 Eingriffsbilanzierung

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kommt hier zur Anwendung. Die Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung finden hier keine Anwendung.

5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Gehölzrückschnitte/-Beseitigungen zwischen dem 1.10.-28.02. (außerhalb der Brutzeit)

Die erforderlichen Gehölzrückschnitte/ Baumfällungen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für Brutvögel nur außerhalb der Brutzeit im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen dem 1.10. -28.02. durchzuführen.

5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um Lebensräume für geschützte Tierarten im Wirkungsraum der Baumaßnahme kontinuierlich bereitzuhalten.

6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Systematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG sieht vor der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor.

Folgende Vorkehrungen werden getroffen, um Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Rodung nur außerhalb der Brutzeit (zwischen 1.10.-28.2.)

Schutzgut Boden und Fläche:

- Das Bauvorhaben findet auf bereits fast vollständig versiegelten Flächen statt
- Lagerung von Baumaterialien auf befestigten Flächen

Schutzgut Wasser

- nicht betroffen

Schutzgut Klima/Luft:

- nicht betroffen

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Die Fassadenbegrünung und die Nachpflanzung der 5 Bäume tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- nicht betroffen

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kommt hier zur Anwendung. Die Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung finden hier keine Anwendung.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kommt hier zur Anwendung. Die Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung finden hier keine Anwendung.

8 Angaben zu Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Neben der zeichnerischen Darstellung sollen folgende textliche Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen werden:

- **Erhaltung von Bäumen**
Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- **Pflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB):**
Die Ersatzpflanzungen der Bäume sind innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan umzusetzen.
Die im Plan dargestellten fünf Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum auf mind. 10 m² unbefestigter Fläche zur Verfügung zu stellen.
Die Baumstandorte sind variabel und können verschoben werden.
Die festgesetzten Größenangaben sind Mindestangaben.
Laubbäume sind nach der Pflanzenauswahlliste der Tabelle 1.1 in den benannten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- **Pflanzgebot Kletterpflanzen und Ansaaten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB):**
Die im Plan dargestellten Kletterpflanzen sind zu pflanzen sowie Gras-/Krautfluren durch Ansaat mit artenreichem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Die festgesetzten Grasfluren sind durch 1-2malige Mahd/Jahr einschließlich Entfernung des Schnittgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz, zu unterhalten.
Kletterpflanzen sind nach der Pflanzenauswahlliste der Tabelle 1.2 in den benannten Mindestqualitäten zu pflanzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Je Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze vorzusehen.

Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- **Artenschutz vor dem/beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG):**
Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.
Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende, Vorkehrungen notwendig:
 - Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Rodung umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen. Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.
 - Beschränkung der Bautätigkeit auf die Tageszeit, um eine Störung nachtaktiver Tierarten zu vermeiden. Bei Arbeiten in der Dämmerung mit dem Einsatz von Lichtquellen ist Lichtstreuung in die Umgebung („Lichtverschmutzung“) ist zu vermeiden
 - Für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung und für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden,

abgeschirmt, warmweiße Lichtfarbe, nicht nach außen oder nach oben gerichtet) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen
 - bei Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften – Merkblätter über Baumstandorte von unterirdischen und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen – sowie die spezifischen Regelungen der Versorgungsträger zu beachten.
 - Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

Aschaffenburg, den 11.09.2025

Eschau, den

TOPOVERDE

Landschaftsarchitektur PartG mbB

.....
**1. Bürgermeister
der Gemeinde Eschau**

9 Anhang

9.1 Pflanzenlisten

Tabelle 1.1 (Bäume im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Feldahorn	Acer campestre i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.	H 3xv mB 16-18
Weide	Salix alba	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Flatterulme	Ulmus laevis	H 3xv mB 16-18
Schwarzerle	Alnus glutinosa	H 3xv mB 16-18
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Traubenkirsche	Prunus padus	H 3xv mB 16-18
Walnuss	Juglans regia	H 3xv mB 16-18
Wildbirne	Pyrus pyraeaster	H 3xv mB 16-18

Folgende Arten sind vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig: Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*), Felsenbirne (*Amelanchier arborea* ‚Robin Hill‘), Baumhasel (*Corylus colurna*), Dreilappiger Apfel (*Eriolobus trilobatus*), Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*), Gold-Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* ‚Sunburst‘), Blasenbaum (*Koeleruteria paniculata*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua* ‚Worplesdon‘), Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*), Traubenkirsche (*Prunus padus* ‚Schloss Tiefurt‘), Mehlbeere (*Sorbus aria* ‚Magnifica‘).

Tabelle 1.2 (Kletterpflanzen im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Bunter Strahlengriffel	Actinidia kolomikta	Co h 100-150 cm
Pfeifenwinde	Aristolochia durior	
Waldrebe	Clematis i.S.	
Efeu	Hedera helix	
Hopfen	Humulus lupulus	
Geißblatt	Lonicera i.A.	
Engelmans-Wein	Parthenocissus quinquefolia engelmannii	
Jungfernebe	Parthenocissus quinquefolia veitchii	
Blauregen	Wisteria floribunda	

9.2 Glossar

CEF:

Continued Ecological Function-Maßnahmen sichern die anhaltende ökologische Funktion für Arten, welche der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zufolge einer solchen Unterstützung bedürfen. Sie sind dementsprechend vor der Durchführung von mit dem Risiko von Beeinträchtigungen verbundenen Eingriffen durchzuführen.

Eigenart:

Siehe Landschaftsbild

FFH:

Die europäische Union hat mit der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie eine Rechtsgrundlage zur Umsetzung des europaweiten Naturschutzprojekts NATURA 2000 geschaffen. Die Richtlinie benennt bedrohte und deshalb schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume. Darüber hinaus benennt und regelt sie einzelne Verfahrensschritte. Die Natura 2000-Gebiete beinhalten sowohl die FFH-Gebiete als auch die SPA-Flächen (Vogelschutzrichtlinie). Die europäischen Vorgaben sind seit 1998 in Landesrecht umgesetzt worden.

Kompensation:

Oberbegriff für Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Landschaftsbild:

Der Begriff Landschaftsbild umschreibt ein Schutzgut im Sinne der Naturschutzgesetzgebung, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft zum Inhalt hat (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1). Es spiegelt den visuell, sinnlich wahrnehmbaren Gesamteindruck eines Gebietes wider, das sich der Betrachter aufgrund der tatsächlichen, objektiven Erscheinung (Relief, Landnutzung, Vegetation, Ausstattungsgegenstände, Sichtbeziehungen, Geräusche, Gerüche etc.) und zugleich aufgrund seiner subjektiven Befindlichkeit (Erfahrungen, Wissen, Werthaltungen, Bedürfnisse) von der Landschaft macht.

Vielfalt steht als Ausdruck für die Menge der in einer Landschaft deutlich erlebbaren Strukturen (Hecke, Wiese, Weiher, Haus etc.) und Eindrücke, den Wechsel von einsehbaren Räumen und Perspektiven. Sie ist u. U. eine besondere Ausprägung der Eigenart.

Eigenart steht für die (unverwechselbare) Ausstattung mit Landschaftselementen, die (aufgrund eigener Kenntnisse und Erfahrungen) für den Naturraum typisch, charakteristisch sind. Sie ist am stärksten ausgeprägt in „historisch gewachsenen“ (Kultur)Landschaften.

Schönheit wird am stärksten erlebt, wenn (vom Menschen geschaffene) Landschaftselemente im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten ("Potenzialen") stehen und sich an landschaftlichen Leitstrukturen orientieren. Die Landschaftselemente passen von ihren Proportionen, Dimensionen, Farben und Formen zueinander, abrupte Sprünge gibt es nicht (Maßstäblichkeit der Landschaft).

Richtlinie Nr. 92/43/EWG:

Siehe FFH

Schutzgut:

Die Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt über deren Einzelkomponenten, weil eine anfängliche Gesamtbetrachtung bei der Vielzahl gegenseitiger Abhängigkeiten nicht zu leisten ist. Dabei unterscheidet man grundsätzlich zwischen dem belebten (=biotischen) und dem unbelebten (=abiotischen) Teil dieses komplexen Wirkungsgefüges. Der unbelebte Teil wird in weitere Einheiten unterteilt. Die Teile werden als Schutzgüter bezeichnet:

Biotisches Schutzgut:

Arten und Lebensräume

Abiotische Schutzgüter:

Boden

Wasser

Klima/Luft

Landschaftsbild/Erholung.

Vielfalt:

Siehe Landschaftsbild

9.3 Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 20.12.2023
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 23.12.2024
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 23.10.2024
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 04.06.2024
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 21.01.2013
- Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Richtlinie), zuletzt geänd. durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 27.10.1997
- Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union L 20 vom 26.01.2010
- Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 25.02.2021

Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

- [UmweltAtlas Bayern](#)
- [BayernAtlas](#)
- [Geoportal Bayern](#)

DEUTSCHER WETTERDIENST

- [Niederschlag](#): vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020
- [Lufttemperatur](#): vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz:

- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP, Landkreis Miltenberg, München 2002

BÜRO PLANER FM

- Bebauungsplan Stand 21.07.2025

BÜRO HELMUT JUNGLAS MARTIN HERRMANN

- Übersicht Abstandsflächen Stand 06.02.2025

PLANUNGSBÜRO HUBERT WILZ

- Vorhabensbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan Stand 01/2014