



Markt Eschau

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 15.12.2025



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Grünewaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Lage und Beschreibung des Plangebiets**
 - 2.1 Geltungsbereich und Größe
- 3. Bestand und Planung**
 - 3.1 Bestand
 - 3.2 Planung
- 4. Verfahren**
 - 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 5. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 5.1 Landesentwicklungsplan
 - 5.2 Flächennutzungsplan
 - 5.3 Bebauungspläne
 - 5.4 Schutzgebiete Naturschutz, Wasserecht
- 6. Durchführungsvertrag**
- 7. Grünordnungsplan**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Verkehrliche Erschließung**
- 10. Ver- und Entsorgung**
 - 10.1 Trink- und Löschwasser
 - 10.2 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser/ Niederschlagswasser)
- 11. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 11.4 Stellplätze
 - 11.5 Verkehrsflächen und Stützmauern
 - 11.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 11.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
 - 11.7.1 Dachneigung
 - 11.7.2 Abstandsflächen
 - 11.7.3 Werbeanlagen
 - 11.8 Hinweise
 - 11.9 Sonstiges
- 12. Anlagen**
 - Grünordnungsplanung
Büro Topoverde, Landschaftsarchitektur PartG mbh, Aschaffenburg, vom 11.09.2025.
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan)
Büro für Planung und Projektentwicklung Helmut Junglas und Martin Herrmann, Eschau, vom 11.12.2025
 - Schallimmissionsprognose X0391/001-01 des Ingenieurbüros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Höchberg vom 02.10.2012

1. Anlass

Ziel der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Rewe-Supermarktes in Eschau um einen Getränkemarkt.

Um die gewünschte Sortimentserweiterung um regionale Produkte und Bioprodukte umsetzen zu können und aufgrund des zusätzlichen Platzbedarfs durch die Übernahme der örtlichen Poststelle, soll die Getränkeabteilung in einen separaten Getränkemarkt ausgegliedert werden. Der Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² und ca. 120 m² Lagerfläche soll südlich des bestehenden Marktes errichtet werden und kann über die bestehende Anlieferung angeliepert werden.

Das Vorhaben dient der Auswertung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und wird im Bereich einer bereits entwickelten Fläche umgesetzt.

Vorab wurden Stellungnahmen verschiedener Fachstellen mit folgendem Ergebnis eingeholt:

- LRA MIL
Erfordernis der Beteiligung der Regierung von Unterfranken sowie des Staatlichen Bauamts, Prüfung Stellplatzbedarf
- Regierung von Unterfranken
Die Planung entspricht den Einzelhandelsfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (v.a. unter 5.3) sowie des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (v.a. unter 3.2.5). Es werden keine Einwände erhoben.
- Baurecht LRA
Ausführungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze: 42 St erforderlich. 70 St sind vorhanden und damit ausreichend.
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg
Das geplante Gebäude ragt um ca. 5m in die Anbauverbotszone. Aufgrund des Ausbaus der Straße sowie den örtlichen und verkehrlichen Verhältnissen kann eine Ausnahme nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG in Aussicht gestellt werden.

Für das Gebiet wurde der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“ aufgestellt und am 26.05.2014 rechtskräftig.

Zur Schaffung von Planungsrecht ist der o.g. Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Von den Vorhabenträgern wurde diesbezüglich ein Antrag vorgelegt.

Am 28.07.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“ gefasst.

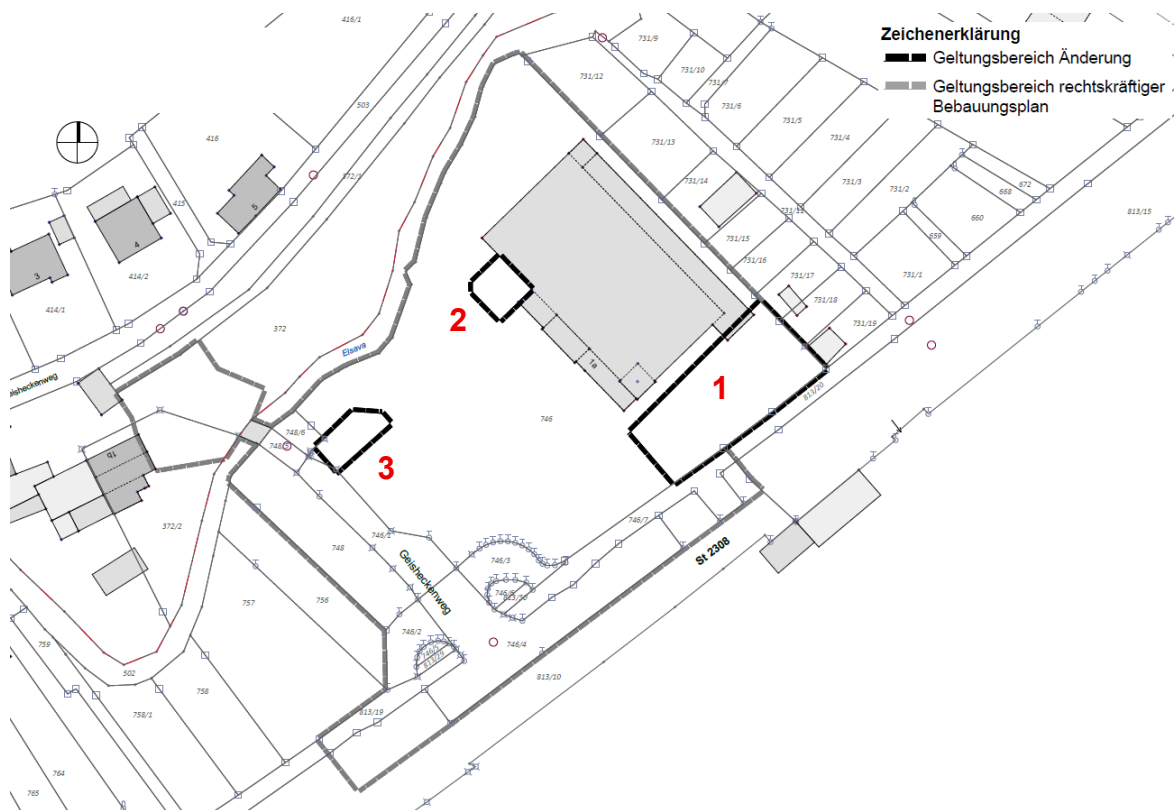
2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Änderungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der westlichen Ortszufahrt an der St 2308.



Luftbild REWE-Markt und Parkplatz (Quelle: Bayernatlas)



Planauszug mit Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und Änderungsbereichen (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans werden drei Bereiche geändert (siehe auch unter Nr. 3.2. Planung):

1. Standort zur Errichtung des neuen Getränkemarkts
2. Erweiterung der bestehenden Verkehrsfläche um ca. 35 m² zur Aufstellung eines Gerätecontainers und des Mülllagers mit Sichtschutz.
3. Anpassungen in der Parkplatzfläche (Schaffung von 4 weiteren Parkplätzen)

Alle Änderungen erfolgen auf Teilflächen der Parzelle 746. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche beträgt 1.174 m².

Zusätzlich erfolgen Ersatzanpflanzungen für die überplanten Baumstandorte auf dem Vorhabensgrundstück und die Anpassung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen wie unter Punkt 10. (Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) im Detail erläutert.

3. Bestand und Planung

3.1 Bestand

Die Fläche ist vollständig erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit den entsprechenden Erschließungs- und Parkplatzflächen. Die Anlieferung befindet sich auf der Südseite.

Zum Geh- und Radweg besteht ein Grünstreifen mit Bäumen. Ein weiterer Grünstreifen grenzt den Geh- und Radweg zur St 2308 ab.



Blick von Nordwest auf Parkplatz und Markt



Grünfläche Nord



Erweiterung Verkehrsfläche für Container



Fläche für Getränkemarktneubau



Blick vom Geh- und Radweg



Blick zur Ausfahrt auf St 2308

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit einem Wasserrückhaltebecken und Baumbestand. Die Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Elsava (HQ100 vom 30.10.2015).

Auf dem Grundstück waren bisher ca. 95 Stellplätze vorhanden (gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan).

3.2. Planung

Im Bereich der südlich der Anlieferung liegenden Parkplatzfläche soll der neue Getränkemarkt mit ca. 500 m² Verkaufs- und ca. 120 m² Lagerfläche neu errichtet werden. Die dafür in Anspruch genommene Fläche war bis auf einen schmalen begrünten Randstreifen bereits versiegelt und wurde als Zufahrts- und Parkfläche genutzt.

Die Hochbauplanung wurde durch das Büro Junglas Eschau erstellt.



Lageplan
Stand 29.09.2025
(Büro Junglas)

Durch den Neubau des Getränkemarktes entfallen Stellplätze. Es bleiben 74 Stellplätze erhalten, durch die Änderung im Bereich 3 können 4 weitere Stellplätze angeboten werden. In Summe stehen damit 78 Stellplätze zur Verfügung. Damit werden die erforderlichen 44 Stellplätze nach Garagen- und Stellplatzverordnung deutlich übererfüllt.

Stellplatznachweis:

Verkaufsfläche Bestand 1.100 m²/ 40 m² = 28 St

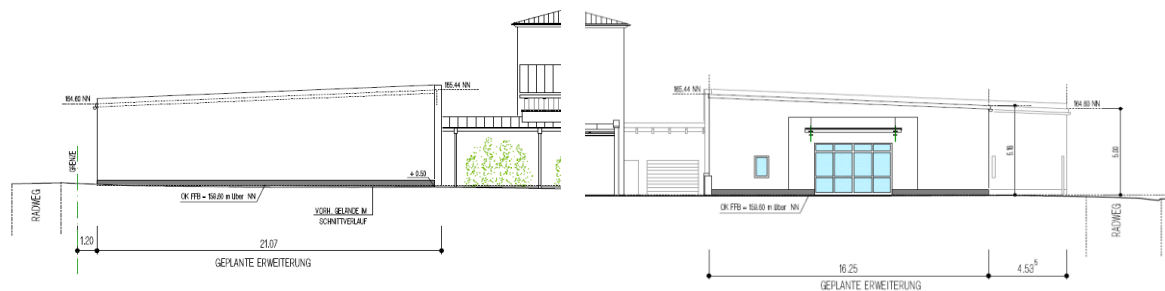
Bäckerei 90 m²/ 40 m² = 3 St

Getränkemarkt 440 m²/ 40 m² = 11 St.

Die Grundlage für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans bildet das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Planbezeichnung: Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) dargelegte Gebäude- und Nutzungskonzept des Planungsbüros Junglas mit Sitz in Eschau (Planstand 02.10.2025), der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

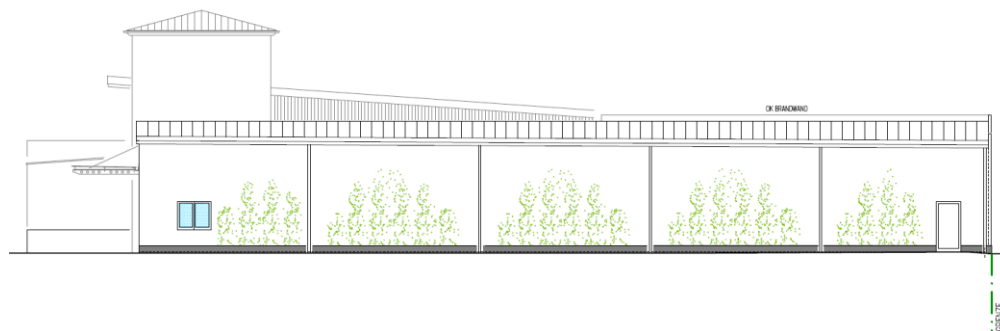
Der Getränkemarkt wird als eingeschossige Halle mit Lager, Verkaufsraum, Leergutannahme und Büro umgesetzt. Die Anlieferung des Getränkemarkts erfolgt über die bestehende Anlieferungsrampe.

Die Gebäudehöhe beträgt auf der Traufseite ca. 5,0 m, auf der Firstseite knapp 6,0 m. Der Eingangsbereich wird mit einem Vordach überdacht.

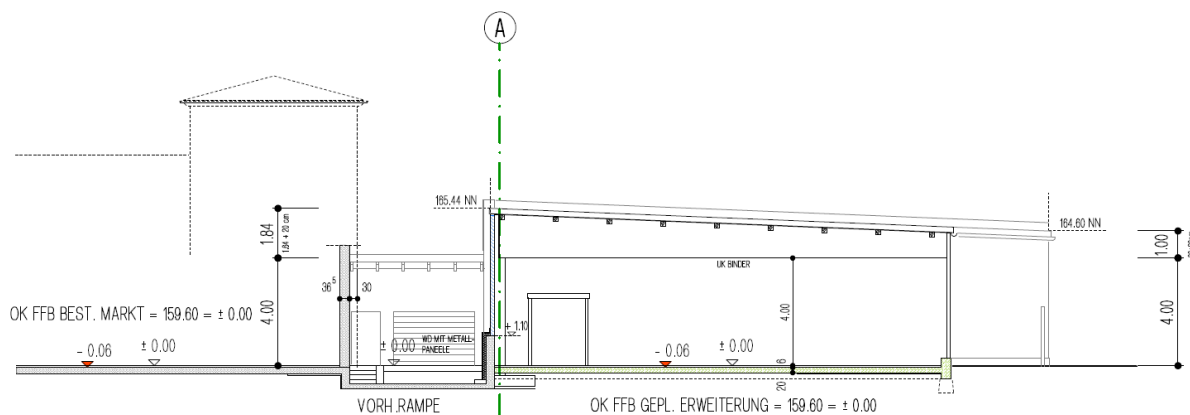


Nordost Ansicht

Südwest-Ansicht



Südost Ansicht vom Radweg)



Schnitt (alle Planausschnitte Stand 29.09.2025, ohne Maßstab, Büro Junglas)

Das Gebäude steht auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Die Zustimmung der Eigentümer wurde bereits schriftlich eingeholt.

Auf der Südostseite (zum Geh- und Radweg) verbleibt ein schmaler Grünstreifen. In diesem Bereich ist eine intensive Fassadenbegrünung umzusetzen, da eine andere Bepflanzung hier nicht möglich ist. Die durch die Umsetzung der Planung betroffenen fünf Bäume sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu ersetzen.

Vor dem bestehenden Markt soll die Verkehrsfläche erweitert werden, um das Mülllager und den Gerätecontainer dort aufstellen zu können. Damit kein Retentionsraum verloren geht, muss der Geländesprung durch eine Stützwand überbrückt werden.

Die Stellplätze entlang des Geisheckenwegs werden nach Norden um 4 (2x2) Stellplätze erweitert. Auf die bisher hier bestehende Umfahrung der Stellplätze kann verzichtet werden. Eine Umfahrung – z.B. für die Feuerwehr ist auf dem Parkplatz weiterhin möglich.

Die Erschließung des Marktes bleibt unverändert. Die Zufahrt erfolgt von der St 2308 über den Geißheckenweg.

4. Verfahren

4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das ursprüngliche Planungsrecht war durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans nach §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschaffen worden.

Demnach kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Für den vorhabenbezogenen-Plan sind gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die folgenden drei Elemente wesentlich:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlagen),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- der Durchführungsvertrag (Erläuterungen dazu siehe Nr. 6).

Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung dieser Elemente untereinander, besteht die Anforderung, dass sie aufeinander abgestimmt sind. Sie dürfen sich nicht widersprechen.

Im vorliegenden Verfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein bestehender Markt soll im Bereich einer jetzt als Parkplatz genutzten Fläche erweitert werden. Im bestehenden Markt sollen Flächen zur Erweiterung des Sortiments v.a. um bio- und regionale Artikel erfolgen sowie eine Poststelle untergebracht werden. Dafür soll der Getränkemarkt in ein neues Gebäude ausgelagert werden.

Diese Maßnahme dient der Sicherung und Aufwertung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Eine Neuerschließung von Flächen ist nicht erforderlich. Die vorliegende Planung entspricht damit vollständig den Maßgaben der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich der Änderungen beträgt 1.174 m². Die Obergrenze von 20.000m² wird nicht erreicht. Für den Bebauungsplan werden damit die Voraussetzungen für Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt

4.2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche deutlich unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

4.2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

5. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

5.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

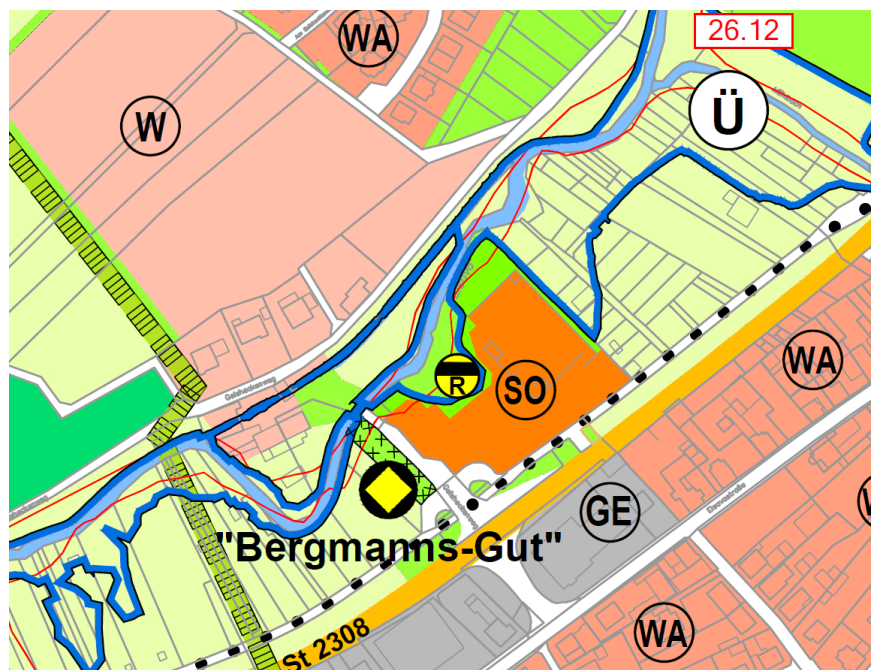
Die Planung entspricht den Einzelhandelsfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (v.a. unter 5.3 - Lage in der Gemeinde) sowie des Regionalplans der Region Bayerischer Untermain (v.a. unter 3.2.5 - Handel). Hier heißt es:

Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden.

5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Eschau ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet sowie Grünfläche dargestellt.

Damit entwickelt sich der geänderte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

5.3 Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebensmittelmart Die Untern Wiesen“, der am 26.05.2014 in Kraft getreten ist.

Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel mit 1.200m² Verkaufsfläche
- Maß der baulichen Nutzung:
GRZ 0,8 und I Vollgeschoss, detaillierte Angaben zu Wandhöhen (siehe Urplan)

- Bauweise:
 - abweichende Bauweise, Baugrenzen und Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Verkehrsflächen:
 - öffentliche und private Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze, Sichtfelder sowie Ein- und Ausfahrtsbereich und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.
- Fläche für Versorgung: Hauptwasserleitung
- Grünflächen.
 - Grünflächen, Baumbestand im Überschwemmungsgebiet, anzupflanzende und bestehende Bäume, Gabionen
- Wasserflächen:
 - Schönungs- und Regenwasserrückhalteteich, vorhandene Saugstelle, Uferstreifen der Elsave
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Sonstige zeichnerische Festsetzungen:
 - Standorte für Werbepylon, Einfahrtsstele, Fahnenstangen, Kennzeichnung Löschwasserentnahme, Feuerwehraufstellfläche

Urplan mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche



Urplan mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

- Nachrichtliche Übernahmen:
Anbauverbotszone nach § 9 FStrG und Art 23 BayStrWG mit Erläuterungen, HQ100-Linie Elsave
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Außenwände: Farbgestaltung und Fassadenbegrünung der NO-Fassade
Dachneigungen (Turm 15°, restliche Gebäudeteile 4°)
Dacheindeckung Blech und Verbundglas, kein unbeschichtetes Metall, Farbgebung matte gedeckte Töne,
Abstandsflächen nach BayBO, nach NO reduziert auf 3,5m
Geländeveränderungen, Ü-Gebiet, Grundwasser,
Hochwassersicherheit (Gebäudeöffnungen nicht unter 159,28müNN)

- Werbeanlagen
- Hinweise (siehe Urplan).

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans gelten die nicht von der Änderung betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lebensmittelmart Die Untern Wiesen“ weiter.

5.4 Schutzgebiete Naturschutz, Wasserecht, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark NP-00015 „Spessart“, ansonsten außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts.

Im Bereich des Wasserlaufs der Elsava, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich das 2021 neu kartierte Biotop Nr. 6121-1086-007 „Bachlauf der Elsava bei Eschau“. Das Biotop wird von der Planung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete oder Einzugsgebiete der Wasserversorgung werden nicht berührt. Der Grundwasserstand im Gebiet liegt bei etwa 1,0 m unter Geländeoberkante. Eingriffe in das Grundwasser während der Bautätigkeit sind zu vermeiden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten temporären oder dauerhaften baulichen Eingriffen in das Grundwasser im Vorfeld entsprechende wasserrechtliche Anträge beim Landratsamt Miltenberg zu stellen sind.

Für die am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufende Elsava besteht ein 2015 festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100. Bereiche innerhalb des HQ100 werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der näheren Umgebung nicht kartiert.

6. Durchführungsvertrag

Mit dem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Durchführung des Vorhabens und zur Durchführungsfrist (Bauverpflichtung) sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger getroffen. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist aber aufgrund vertraulicher Details nicht im Rahmen der Beteiligung mit auszulegen.

Das Bauvorhaben wird von der Firma JH Grundbesitz GbR mit Sitz in der Wildensteiner Straße 2 in Eschau- im Weiteren Vorhabenträger genannt - umgesetzt.

Eigentümer der betroffenen Teilflächen des Grundstücks Flurnummer 746 in der Gemarkung Eschau ist der Vorhabenträger.

Grundlage des Vertrages sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhabens- und Erschließungsplan, der Grünordnungsplan sowie die Kostenübernahmeerklärung zwischen Gemeinde und Vorhabensträger.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu Folgendem:

- Durchführungsfristen/ Bauverpflichtung
Umsetzung des Bauvorhabens und Eröffnung des Marktes innerhalb von 30 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einschließlich Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung).
- Vorhaben
Umsetzung des Vorhabens entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des mit der Gemeinde abgestimmten Planungskonzepts des Büros Junglas.
- Hinterlegung einer Sicherheitsleistung zur Umsetzung der Ersatzpflanzungen und Fassadenbegrünung.

- Kostentragung der Bauleitplanung und anderer Kosten.

7. Grünordnungsplan

Vom Büro Topoverde, Landschaftsarchitektur PartG mbh, Aschaffenburg wurde mit Datum vom 11.09.2025 ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext *kursiv*):

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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.

7.1.2 Naturräumliche Grundlagen und Bewertung des Bestandes (Zusammenfassung)

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

Wasser: *Die Änderungen erfolgen außerhalb des HQ100-Bereichs der Elsava im Bereich der bereits versiegelten Flächen.*

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

Arten und Lebensräume:

Im Bereich des geplanten Baufelds befinden sich neben versiegelten PKW-Stellflächen ein schmaler Randeingrünungstreifen, der durch intensiv gepflegten Trittrasen, eine niedrige Schnitthecke, Einzelsträucher 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.

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.

Landschaftsbild und Naherholungspotenzial: *nicht vorhanden*

Kultur- und Sachgüter: *nicht vorhanden*

Geschützte Flächen / Schutzgebiete: *In einem betrachteten Umkreis von 100 m zum Bebauungsgebiet befinden sich Flächen der Bayerischen Biotopkartierung Biotophaupt-Nr. 6121-1086.*

7.1.3 Status-Quo-Prognose

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

7.1.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

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.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

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

7.1.5 Angaben zu Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und zu Ersatzpflanzungen von 5 Bäumen, deren Standorte aufgrund der Änderung des Bebauungsplans entfallen, getroffen, einschließlich Pflanzliste (Details siehe Grünordnungsplan).

Weiterhin werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Kletterpflanzen und Ansaaten getroffen, einschließlich Pflanzliste.

Außerdem werden Hinweise bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG und zu Sicherheits- und Grenzabständen bei Pflanzungen aufgeführt.

Der Grünordnungsplan ist integrativer Bestandteil des Bebauungsplans und liegt diesem als Anlage bei.

8. Immissionsschutz

8.1. Schallschutz

Das zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“ im Jahr 2012 vom Ingenieurbüro Wölfel erarbeitete Gutachten (Schallimmissionsprognose X0391/001-01 vom 02.10.2012) gilt weiter. Hier wurden die Bereiche:

1. PKW-Parkverkehr
2. Einkaufswagen
3. Lieferverkehr, Verladungen
4. Haustechnische Anlagen
5. Spitzenpegel
6. An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen untersucht.

Ergebnis war, dass die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum um mindestens 2 dB unterschreiten und die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum (hier sind nur Haustechnik und Anfahrt der Mitarbeiter vor 6.00 Uhr maßgeblich) eingehalten werden.

Die Erweiterung des Marktes soll nur eine Sortimentserweiterung ermöglichen, Lebensmittel und Getränke wurden bisher auch am Standort verkauft.

Das Staatliche Bauamt hat in seiner Stellungnahme vom 19.11.2025 festgestellt, dass ein signifikanter Zuwachs des Verkehrs durch Besucher- und Anlieferverkehr nicht zu erwarten ist. Die Auswirkungen durch den ggf. geringfügig höheren Verkehr sind durch das vorliegende Gutachten abgedeckt.

Im südlichen Plangebiet entfallen Stellplätze, dies führt zu einer Entlastung der südlich liegenden Immissionsorte.

Der Anlieferungsbereich wird durch die Anordnung des neuen Gebäudeteils abgeschirmt, auch hier ist mit einer Reduzierung der Lärmbelastung zu rechnen. Ein erhöhtes Lieferaufkommen ist nicht zwingend erforderlich, da bisher auch Getränke geliefert wurden und die Sortimentserweiterung durch bestehende Lieferungen abgedeckt werden kann.

Vorgabe für das Gutachten war, dass Anlieferungen nur tagsüber ab 6.00 Uhr erfolgen, dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls wurde eine Marktöffnungszeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr zugrunde gelegt. Da es sich hier um übliche Öffnungszeiten handelt und diese beibehalten werden, ist keine Neubewertung oder Festsetzung erforderlich.

Die im Gutachten genannten Voraussetzungen für die haustechnischen Anlagen im Außenbereich, die bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind, werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind damit keine über die zulässigen Immissionsrichtwerte hinausgehenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten.

Das Gutachten ist auch für die Änderungsbereiche maßgeblich und wird diesem als Anlage zugeordnet.

8.2. landwirtschaftliche Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets (in etwa 100 Metern Entfernung) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Rinder). Mit der Bewirtschaftung eines aktiven

Tierhaltungsbetriebes gehen unvermeidbare Emissionen einher. Hierzu zählen insbesondere Geräusche, Staub sowie Geruchsemissionen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Verkehrliche Erschließung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes. Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt von der St 2308 über den Geisheckenweg. Ein signifikanter Zuwachs des Verkehrs aufgrund des Besucher- und Parkverkehrs ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen an den Erschließungsflächen sind nur in geringem Umfang vorgesehen:

- Erweiterung der Fläche vor dem bestehenden Marktgebäude (ca. 35m²),
- Ergänzung von 4 Stellplätzen auf bereits befestigten Flächen (Asphalt).

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist damit sichergestellt.

Entlang des Radwegs wird ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Art. 19 BayStrWG zu oder von privaten Grundstücken festgesetzt.

Die Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG und die Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG sind zu beachten. Anlagen/Nutzungen innerhalb der Anbauverbotszone der St 3308 bedürfen der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde. Der geplante Getränkemarkt ragt in einer Tiefe von etwa 5,0 m in diesen Bereich hinein. Vom Staatlichen Bauamt wurde im Rahmen der Vorabstimmung eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Die parallel zum Markt verlaufende St 2308 verläuft an dieser Stelle außerorts, die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 70 km/h beschränkt.

Wünschenswert ist hier eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h, um die Gefahrensituation für ab- und einbiegende Fahrzeuge sowie querende Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Über die Zufahrt werden zusätzlich zum Rewe-Markt noch die Kleingartenanlage sowie der Sportplatz/ Fußballplatz des TSV Eintracht Eschau angefahren. Regelmäßige Unfälle im Kreuzungsbereich zeigen die Problemstellung.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trink – und Löschwasser

Löschwasser

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Im Rahmen der Errichtung des REWE-Markts wurde eine Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr eingerichtet. Direkt am westlichen Parkplatzende befindet sich eine kleine Brücke über die Elsava zu den Gebäuden im Geisheckenweg. Hier wurde ein Seitenarm der Elsava als Wasserentnahmestelle ausgebaut und befindet sich nach Auskunft der Brandschutzdienststelle in einwandfreiem Zustand.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz weiterhin bereitgestellt werden.

Eine wesentliche Erhöhung des Wasserbedarfs erfolgt durch die Errichtung des Getränkemarktes nicht.

10.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt dennoch getrennt nach Regen- und Schmutzwasser.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über den Sammler des örtlichen Abwasserverbandes (AMME) abgeleitet. Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht nur ein geringfügiges Mehraufkommen an Schmutzwasser. Die Ableitung über den bestehenden Kanal kann sichergestellt

werden.

Niederschlagswasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstands (ca. 1,0 m unter Geländeoberkante) ist keine Versickerung vor Ort möglich. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasser-sammler kann aufgrund der eingeschränkten Kanalkapazität ebenfalls nicht erfolgen.

Das auf den Flächen anfallende Regenwasser wird daher in die Elsava abgeleitet. Für den bestehenden Verbrauchermarkt einschließlich der Erschließungs- und Parkplatzflächen besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis sowie für die Entwässerungsanlagen im Überschwemmungsgebiet der Elsava eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung. Hierin wird die Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen und den Park- und Zufahrtsflächen des Marktes geregelt.

Aufgrund der geplanten Änderungen ist eine Neubewertung der Niederschlagswassereinleitung vorzunehmen und beim Landratsamt Miltenberg eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Der Antrag wurde im Oktober 2025 zur Genehmigung eingereicht.

11. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird wie folgt geregelt:

Bestehender Rewe-Markt

Für den bestehenden Rewe-Markt wird die zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² auf 1.300 m² erhöht. Bauliche Maßnahmen an der Kubatur des Gebäudes sind nicht vorgesehen und werden durch diese Änderung auch nicht ermöglicht (keine Anbauten). Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll die erforderlichen Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes im Rahmen der Auslagerung des Getränkeangebots und Erweiterung des Sortiments, um regionale und Bioprodukte zu ermöglichen.

Geplanter Getränkemarkt

Zusätzlich wird ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 550 m² sowie die mit diesem Markt in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume zugelassen. Dafür wird die Planzeichnung um ein Baufeld ergänzt.

Eschau ist gemeinsam mit Mönchberg Grundzentrum. Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich eines bereits bestehenden Marktes, der als integrierter Standort bezeichnet werden kann, dient der Sicherung und Aufwertung der Nachversorgung im ländlichen Raum. Die Planung entspricht den Einzelhandelsfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (v.a. unter 5.3 – Einzelhandelsgroßprojekte) sowie des Regionalplans Region Bayerischer Unterrain (v.a. unter 3.2.5.- Handel).

11.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

11.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

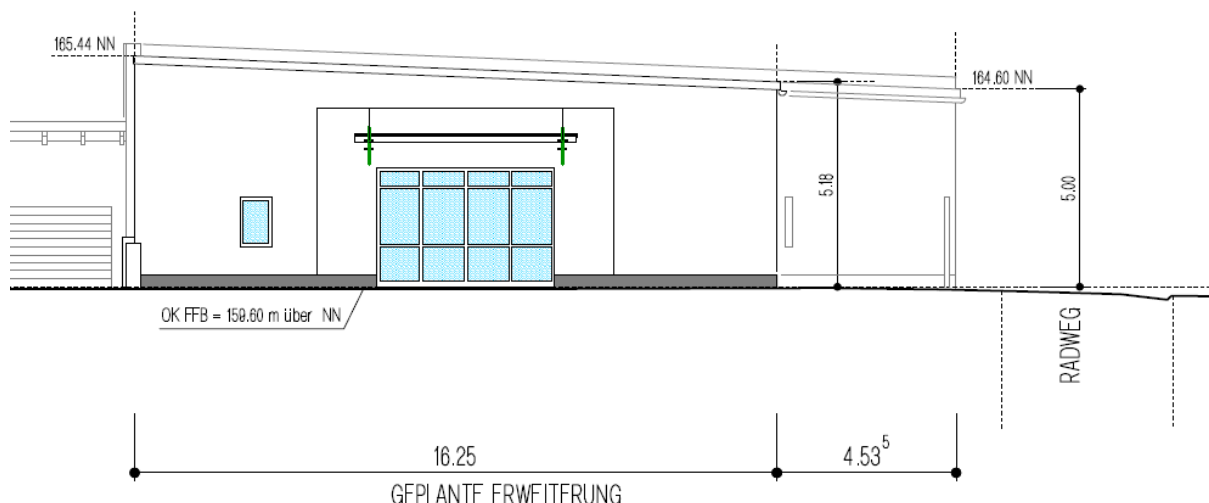
Der geplante Getränkemarkt wird eingeschossig ausgebildet. Der Fertigfußboden liegt mit 159,60 müNN auf gleicher Höhe wie der des bestehenden Marktes und damit geringfügig über dem bestehenden Gelände (Hochwasserschutz).

Als Bezugshöhe wurde im Bebauungsplan die Höhe von 159,00 müNN festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe für das Gebäude wird durch Eintrag in der Planzeichnung mit max. **166,00 m** über NN festgesetzt. Dies entspricht einer Wandhöhe von max. 7,00 m über Bezugspunkt. Damit ist die Gesamthöhe des Gebäudes einschließlich Attika abgedeckt und ein „Puffer“ für ggf. abweichende Konstruktionen (Attika, Brandwand o.ä.) enthalten. Laut Planung liegt die Wandhöhe auf der Traufseite bei 164,60 müNN, auf der Firstseite bei 165,44 müNN.

Für das Vordach wird eine Wandhöhe von 5,0 m über Bezugspunkt, d.h. 164,00 müNN

festgesetzt.



Ansicht Eingangsbereich, Stand 29.09.2025, ohne Maßstab, Büro Junglas

Bei der Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden besteht nach Art 44 a BayBO die Verpflichtung der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Um die Umsetzbarkeit zu sichern, wird ergänzt, dass die Wandhöhe im technisch erforderlichen Maß durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik, Solarthermie) überschritten werden darf.

11.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,8.

11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um Gebäudelängen von über 50 m zuzulassen. Nach Errichtung des Getränkemarkts ergibt sich eine Gesamtlänge des Rewe-Marktes und des Getränkemarkts von knapp 81,0 m.

Die Baugrenze wird entsprechend der vorgelegten Planung des Büros Junglas gefasst. Im Nordosten wird das Gebäude bis an die Grundstücksgrenze herangerückt. Dies wird durch Darstellung einer Baulinie ermöglicht. Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben der Bebauung an der Grundstücksgrenze schriftlich zugestimmt.

Nach Süden, zur öffentlichen Verkehrsfläche (Geh- und Radweg), verbleibt nur ein schmaler Grünstreifen von ca. 80 cm bis ca. 1,20 m. Hier wird zur Kompensation eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Beim Vordach wird festgesetzt, dass ausschließlich die Überdachung des Bereichs ohne seitliche Wände oder sonstige Abtrennungen zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass der Zugang für Fußgänger und Radfahrer, die vom Geh- und Radweg kommen, weiterhin ungestört funktioniert.

11.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der bereits befestigten Zufahrts- und Parkflächen wird die Anordnung weiterer Parkplätze für PKW ermöglicht. Ein Ausbau der Flächen ist nicht erforderlich, lediglich die Markierung der Stellplätze in einem Bereich, der bisher als Umfahrung genutzt wurde. Auf die Umfahrung kann hier verzichtet werden. Damit können für die wegfallenden Stellplätze im Bereich des Getränkemarktneubaus zumindest vier neue angeboten werden.

11.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Verkehrs- und Zufahrtsflächen sind bereits mit Errichtung des Rewe-Marktes hergestellt worden.

Mit der Änderung soll die Erschließungsfläche vor dem Rewe-Markt um eine geringe Fläche (ca. 35m²) erweitert werden, um dort einen Gerätecontainer und eine Fläche zur Mülllagerung

unterzubringen.

Damit kein Eingriff in die Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebiets erfolgt, ist die Erweiterung mit einer Stützwand umzusetzen.

11.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.6.1 Erhalten und Anpflanzen (Details siehe Grünordnungsplan)

Auf der für die Errichtung des Getränkemarkts vorgesehenen Fläche war im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Grünstreifen und die Pflanzung von sechs Bäumen festgesetzt worden.



Fläche für Getränkemarktneubau, rechts Grünstreifen mit Bäumen

Innerhalb der von der Änderung betroffenen Fläche kann ein Baum erhalten werden, dieser wird als zu erhalten festgesetzt und muss bei Abgang ersetzt werden.

Die restlichen fünf Bäume können nicht erhalten werden. Für diese ist innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Ersatzpflanzung entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplans vorzunehmen. Für die Baumpflanzungen ist die beigefügte Pflanzliste zu beachten.

11.6.2 Fassadenbegrünung (Details siehe Grünordnungsplan)

Auf der Südwestseite des Marktes zum Radweg hin verbleibt eine schmale Grünfläche. Hier wird eine Fassadenbegrünung sowie eine Vorgabe zur Ansaat einer Gras-/Krautflur einschließlich Pflegevorgaben festgesetzt. Für die Kletterpflanzen ist die beigefügte Pflanzliste zu beachten.

Da die zu begrünende Fläche nur einen geringen Abstand zum bestehenden Geh- und Radweg aufweist, wird festgesetzt, dass zur Gewährleistung des Lichtraumprofils des Geh- und Radwegs dauerhaft sicherzustellen ist, dass Pflanzenteile nicht auf den Geh- und Radweg ragen.

11.6.3 Artenschutz (Details siehe Grünordnungsplan)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für Brutvögel dürfen die erforderlichen Gehölzrückschnitte/ Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen dem 1.10. -28.02. durchgeführt werden.

Zusätzlich werden Hinweise zum Artenschutz (Bauzeitbeschränkung auf die Tageszeit, Vorgaben zur Beleuchtung).

11.6.4 Niederschlagswasser

Da das Niederschlagswasser in die Elsave abgeleitet wird, wird festgesetzt, dass Dachflächen nicht mit Eindeckungen versehen werden dürfen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

11.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

11.7.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für den Getränkemarkt wird entsprechend der vorgelegten Planung mit max. 5° festgesetzt.

11.7.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

11.7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen nur am Gebäude und nicht über Dach zugelassen.

Daneben werden Vorgaben zur Beleuchtung der Werbeanlagen getroffen, um Störungen des Straßenverkehrs auf der St 2308 zu vermeiden.

In der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans – außerhalb der Änderungsbereiche – sind Standorte zur Aufstellung eines Pylons, zur Kennzeichnung der Einfahrt und Fahnenmasten festgesetzt.

11.8. Hinweise

Es werden Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalfunden, zum Umgang mit Altlasten bzw. Bodenkontaminationen, zum Schutz des Grundwassers, zur Erfordernis der Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Regenwasserableitung, zur Anbauverbotszone, zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und zur Errichtung von Solaranlagen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

11.9 Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass über die in der Änderung des Bebauungsplan getroffenen Regelungen hinaus die nicht von der Änderung betroffenen die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“ weitergelten.

12. Anlagen

Grünordnungsplanung bestehend aus Planzeichnung und Textteil

Büro Topoverde, Landschaftsarchitektur PartG mbh, Aschaffenburg, vom 11.09.2025.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

Büro für Planung und Projektentwicklung Helmut Junglas und Martin Herrmann, Eschau, vom 11.12.2025

Schallimmissionsprognose X0391/001-01 des Ingenieurbüros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG, Höchberg vom 02.10.2012

Aschaffenburg, den 15.12.2025

Markt Eschau, den __.__.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau