

Markt Eschau



Flächennutzungsplan - Fortschreibung

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf
Anpassungen nach frühzeitiger Beteiligung

Planverfasser:

Stand: 30.06.2026



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

GLIEDERUNG

1. Planungsziele und Planungszwecke

2. Zeichnerische Änderungen

2.1 Zuwachsflächen

2.2. [Landwirtschaftliche Hofstellen und Flächen für die Landwirtschaft](#)

2.3 Biotope

2.4 Energie

2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

2.6 Spielplätze

2.7 [Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Bodendenkmale](#)

2.8 [Altlasten und schädliche Bodenveränderungen](#)

3. Umweltbericht

1. Planungsziele und Planungszwecke

Der Markt Eschau hatte in einem ersten Schritt den analogen Flächennutzungsplan vom 22.11.1995 digitalisiert. In diese Planfassung wurden alle Änderungen und Berichtigungen bis zum 29.06.2022 integriert.

Des Weiteren wurden in die Planfassung nach anderen Gesetzen festgesetzte Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen nachrichtlich übernommen. Der digitale Flächennutzungsplan enthält somit die geplante Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet, unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.

Das Landratsamt Miltenberg hatte mit Bescheid vom 06.12.2022 die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Mit Bekanntmachung im gemeindlichen Amtsblatt wurde der Flächennutzungsplan am [21. Dezember 2022](#) rechtskräftig.

Der Markt Eschau beabsichtigt die Größe der Zuwachsflächen an den Bedarf für die nächsten 15 – 20 Jahre anzupassen, da die bestehenden Flächen in dieser Größenordnung nicht mehr benötigt werden. Zukünftig soll vor Allem die Innenentwicklung gestärkt werden, um Flächenversiegelungen am Ortsrand zu minimieren. Die Fortentwicklung von Eschau soll nur noch behutsam und bedarfsgerecht erfolgen, damit bestehende Infrastrukturen wie Kindergarten und Schule gleichbleibend ausgelastet werden können.

Des Weiteren wurde bei der Digitalisierung festgestellt, dass sich einige der Zuwachsflächen mit widersprechenden Nutzungen (Landschaftsschutzgebiete, Biotope, Überschwemmungsgebiete) überschneiden. Diese Konflikte sollen weitestgehend bereinigt werden.

Der Markt Eschau ist Mitglied im Regionalen Energiewerk Untermain. Ziel der Vereinigung ist den Ausbau der erneuerbaren Energien vor Ort selbst zu steuern. Auf dieser Basis übernimmt der Plan die Vorrangflächen aus dem Regionalplan für Windenergieanlagen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt und Naturschutz hat die Biotopkartierung aktualisiert. Die neue Kartierung wird in diesen Plan übernommen.

Im Zuge der Erarbeitung des Generalentwässerungsplans hat der Zweckverband AMME die Hauptsammler neu berechnet. Die Lage der Hauptsammler wird in den Plan übertragen.

Des Weiteren werden die Haupttrinkwasserleitung und die Lage neuer Spielplätze übernommen.

2. Zeichnerische Änderungen

2.1 Zuwachsflächen

In Zeiten des absehbaren demographischen Wandels ist eine Baulandneuausweisung genau zu überprüfen. Zurückgehende Einwohnerzahlen, veränderte Wohnraumbedürfnisse und nicht zuletzt ein zunehmender Gebäudeleerstand wirken auf die planerischen und politischen Zielsetzungen ein. Darüber hinaus löst eine zu großflächige Ausweisung von Wohngebieten kurzfristigen Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Krippen-, Kita- sowie Schulplätzen aus; ein Bedarf, der nach ca. 10 Jahren wieder zurückgeht. Der Markt Eschau strebt aus diesen Gründen eine Entwicklung an, bei der die bestehenden Kindereinrichtungen gleichmäßig ausgelastet werden können und kein zusätzlicher Bedarf ausgelöst wird.

Laut digitalisiertem Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid vom 06.12.2022) existieren aktuell 17 Zuwachsflächen verschiedener Nutzungsarten, die mit (Wohnbaufläche (W), Allgemeines Wohngebiet (WA), gemischte Baufläche (M), gewerbliche Fläche (G), Gewerbegebiet (GE) oder Gemeinbedarf bezeichnet sind, aber noch nicht erschlossen wurden. Die Gebiete wurden nach rechtlichen, städtebaulichen, naturräumlichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten untersucht.

Gemäß des Beschlusses des Gemeinderates in der Sitzung vom 14.03.2025 verändern sich die Zuwachsflächen wie folgt:



Übersichtsplan

Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

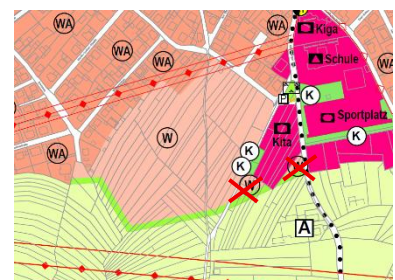
Eschau

alle Abbildungen: Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung

1. Südwestlich Gartenstraße

Das ca. 4,24 ha große Areal liegt zentral; über kurze Wege sind Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktureinrichtungen erreichbar. Das Gebiet verbleibt **fast** vollständig als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Die Fläche wird derzeit ackerbaulich (Acker- (ca. 60%) und Grünlandnutzung (ca. 40%)) genutzt und besitzt eine hohe Ertragsfähigkeit von durchschnittlich 61



Bodenpunkten.

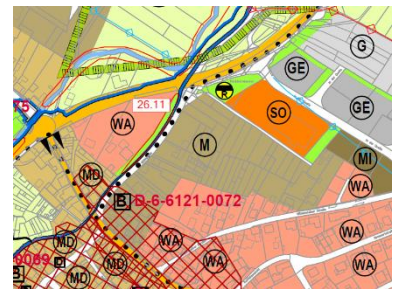
Für bestehende Halle auf dem Flurstück FlNr. 2580 liegt eine Genehmigung zum Umbau zu einem Rinderstall vor. Als Mindestabstand zur Wohnnutzung werden 120 m für die Bauleitplanung empfohlen (Puffer, der die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs sicherstellen soll). Bei den geplanten ca. 25 GV ergibt sich ein Mindestabstand zu Wohngebieten von 50 m. Die Zuwachsfläche befindet sich außerhalb des 120m-Radius. (Grundlage: „Abstandsregelung für Rinderhaltungen“ (Kap. 3.3.2.1) des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“).

Angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche wurden zwei kleine Wohnbauflächen dargestellt. Diese werden aufgrund der Nähe zur Kita, der geringen Größe und der ungünstigen Erschließung nicht weiter als Zuwachsfläche dargestellt, sondern als Fläche für die Landwirtschaft.

2. Östlich Mühlgasse

Das ca. 1,4 ha große Areal liegt zentral; über kurze Wege sind Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktureinrichtungen erreichbar. Das Gebiet bleibt vollständig als gemischte Baufläche bestehen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Emissionskontingente des Bebauungsplans „Quelle“ zu beachten



3. Nordöstlich „Quelle“

Das ca. 1,37 ha große Areal bindet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Quelle“ an. Es ist die einzige gewerbliche Zuwachsfläche in Eschau. Das Gebiet bleibt vollständig als Gewerbegebiet bestehen.

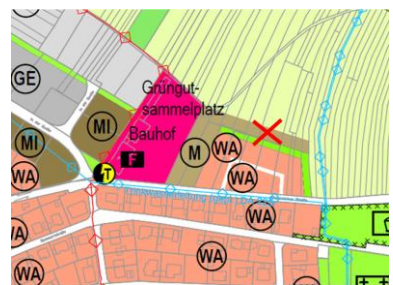
Derzeit Nutzung als Grünland und Streuobstfläche mit einer Grünlandzahl von 64, teilweise Biotopfläche (ohne gesetzlichen Schutz).



4. Wildensteiner Straße Mitte

Die ca. 0,37 ha große Restfläche liegt nördlich des Entwässerungsgraben hinter dem erschlossenen Wohngebiet „Wildensteiner Straße Ost“. Das Gebiet wird als Zuwachsfläche aufgegeben und in eine landwirtschaftliche Fläche zurückgestuft. Die Flächendarstellung entspricht dem Bestand. Die Fläche zwischen dem Bauhof und dem Wohngebiet bleibt als gemischte Baufläche bestehen.

Bei dem verbleibenden Mischgebiet zwischen Bauhof und Wohngebiet sind die Schallemissionen von Bauhof und Grüngutsammelplatz zu beachten.



Sommerau

5. Südwestlich Am Wingert

Das ca. 2,3 ha große Areal liegt am westlichen Ortsrand in ruhiger Lage; über kurze Wege sind Einkaufsmöglichkeiten erreichbar.

Bei der aktuellen Begehung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden größere Teilflächen als erhaltenswert beurteilt und als artenreiche Flachland-Mähwiesen und Extensivgrünland mit Streuobst in die



Biotopkartierung (mit und ohne gesetzlichen Schutz) aufgenommen.

Da im Ortsteil Sommerau sehr große Zuwachsflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden (siehe 6, 7 und 9), bleibt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Bei geplanter Inanspruchnahme der Flächen ist durch die Betroffenheit von biotopkartierten Flächen mit einem erhöhtem Ausgleichsbedarf (i.d.R. zulasten von landwirtschaftlichen Flächen) zu rechnen.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Vermeidbarkeit des Eingriffs in gesetzlich geschützte Biotope zu prüfen und für unvermeidbare Eingriffe an anderer Stelle wieder artenreiches Grünland anzulegen.

Als Zuwachsfläche aufgegeben wird lediglich eine kleine Teilfläche im Südwesten. Sie wird in eine Grünfläche zurückgestuft, da der schmale Geisheckenweg keine ausreichende Erschließung gewährleistet und das Gelände sehr steil ist.

6. + 7. Östlich und nördlich Brauwiesenweg

Große Teilflächen des ca. 4,70 ha großen Areals liegen im Überschwemmungsgebiet der Elsave und im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart. Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung über den Brauwiesenweg durch die geringe Querschnittsbreite sehr stark eingeschränkt. Südwestlich des Kindergartens besteht lediglich ein Gehweg.



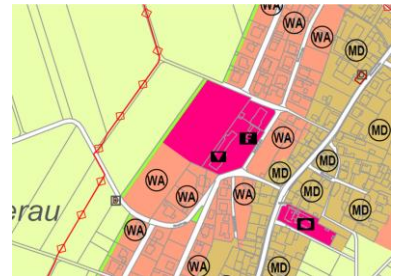
Aus diesen Gründen werden die Zuwachsflächen großflächig aufgegeben. Lediglich im nördlichen Teilbereich bleiben die Zuwachsflächen bis zum Brauwiesenweg und im südlichen Teilbereich eine kleine Teilfläche beiderseits des Brauwiesenweges bis zur Überschwemmungsgrenze bestehen. Statt einer gemischten Baufläche wird dort ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die aufgegebenen Flächen stehen damit freiräumlichen Nutzungen zur Verfügung.

8. Östlich Schulstraße

Das ca. 1,24 ha große Areal liegt am nordwestlichen Ortsrand. Die Zuwachsfläche dient als Erweiterungsmöglichkeit für die Gemeinde. Da die Gemeinde die gesamte Fläche zukünftig nicht mehr benötigen wird, wird die südwestliche Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Fläche wird derzeit ackerbaulich (Sonderkultur Beerenanbau) genutzt und besitzt eine hohe Ertragsfähigkeit von 72.

Aufgrund der topografischen Situation (Hanglage ca. 12,5%) und die zusätzliche Versiegelung bei Flächeninanspruchnahme sind die Risiken bei Starkregenereignissen angemessen zu berücksichtigen.



9. Südwestlich Am Krautgarten

Das ca. 1,20 ha große Areal liegt zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart und wird bis zur Grenze zurückgenommen. Die aufgegebenen Flächen stehen damit freiräumlichen Nutzungen zur Verfügung.

Die verbleibenden Zuwachsflächen besitzen eine Bodenzahl von 68.



10. Nordost Sommerau

Das ca. 1,43 ha große Areal liegt am südöstlichen Ortsrand in ruhiger Lage und ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die Fläche bleibt bestehen, wird aber in ein Allgemeines Wohngebiet zurückgestuft. Lediglich eine kleine im Landschaftsschutzgebiet liegende Teilfläche wird aufgegeben.



Hobbach

11. Am Dillhof – Norderweiterung

Das ca. 0,84 ha große Areal bindet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Am Dillhof“ an. Es ist die einzige gewerbliche Zuwachsfläche in Hobbach. Das Gebiet bleibt als Gewerbegebiet bestehen.

Die Norderweiterung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gemeinde Bruchwiesen“ schalltechnisch betrachtet (Schallgutachten Wölfel X0626/001-01 vom 25.11.2014).



12. Südlich Brunnenstraße

Ca. die Hälfte des ca. 0,72 ha großen Areals liegen im Überschwemmungsgebiet der Elsave. Aus diesem Grund werden die Flächen östlich des Radweges (ehemalige Bahntrasse) in eine Grünfläche zurückgestuft.



13. Östlich Bayernstraße

Die Differenzierung des ca. 1,17 ha großen Areals in W und WA wird aufgegeben und nur noch als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.



14. Westlich Kindergarten Hobbach

Das ca. 0,31 ha große Areal liegt unmittelbar hinter dem Kindergartengelände am westlichen Ortsrand von Hobbach. Das Gelände weist mit ca. 37% eine sehr steile Hangneigung auf. Die Herstellung einer Aufstellfläche und einer Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge würden erhebliche Eingriffe in das Gelände auslösen. Deshalb wird die Zuwachsfläche aufgegeben und stattdessen eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Wildensee

15. Nördliches Wildensee

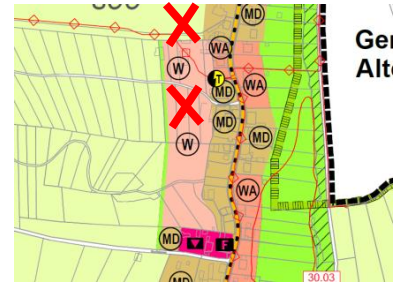
Das ca. 3,02 ha große Areal erstreckt sich auf einer Länge von ca. 470 m am westlichen Ortsrand von Wildensee. Es kann lediglich von seinen Kopfseiten erschlossen werden. Da das Gebiet die einzige sinnvolle Zuwachsfläche in Wildensee darstellt, bleibt sie als Wohnbaufläche bestehen.



16. Mitte Wildensee

Das ca. 1,32 ha große Areal erstreckt sich auf einer Länge von ca. 250 m am westlichen Ortsrand von Wildensee und kann lediglich über landwirtschaftliche Wege erreicht werden. Aufgrund der unzureichenden verkehrlichen Erschließung werden die Wohnbauflächen aufgegeben und in landwirtschaftliche Flächen zurückgestuft.

Somit verbleiben lediglich die Gemeinbedarfsflächen und das Dorfgebiet im Flächennutzungsplan.



17. Nördlich Hof Wildensee

Das ca. 0,39 ha große Areal liegt fast ausnahmslos im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart und wird dementsprechend bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze zurückgenommen.



Zusammenfassung

Wohngebiete, Wohnbauflächen

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betrugen ca. 19,67 ha. Durch die Aufgabe großer Teilflächen bzw. durch die Umwidmung von gemischter Baufläche zu Allgemeinen Wohngebieten verbleiben in der Fortschreibung ca. 13,67 ha. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 30%.

Darüber hinaus waren 2022 insgesamt 180 Grundstücke unbebaut, die bereits erschlossen und für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Wenn 25% der erschlossenen Baugrundstücke dem Markt zugeführt werden könnten, würde hier auf ca. 45 Grundstücken erschlossenes Bauland genutzt werden können. Da keine Angaben zu Flächengrößen vorliegen, kann nur eine grobe Schätzung zur möglichen Anzahl von Wohneinheiten vorgenommen werden. Es kann angenommen werden, dass ca. 45 bis 80 WE entstehen können (Annahme 50% EFH, 30% ZFH, 20% MFH mit durchschnittlich 3,5 WE).

Beispielrechnung

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2022: 2 Einwohner/Wohneinheit (EW/WE)
Einfamilienwohnhaus (EFH), Doppelhaushälfte (DHH) und Reihenhäuser (RH): 1,5 Kinder / Haushalt
Mehrfamilienwohnhäuser (MFH) bzw. Einliegerwohnungen bzw. 0,75 Kind / Haushalt

Dies würde bei oben aufgeführter Annahme der Mischung der Wohnformen einem Bevölkerungszuwachs von ca. 162 Einwohnern plus 98 Kindern, d.h. 260 Einwohnern entsprechen.

Im Sinne der Innenentwicklung könnten Baulücken z.B. auch temporär für die Nutzung mit Tiny-Houses verpachtet werden, wenn ein Verkauf des Grundstücks nicht infrage kommt.

Mischgebiete, gemischte Bauflächen

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betrugen ca. 3,49 ha. Durch die Umwidmung in Sommerau (Brauweisenweg und Nordost Sommerau) reduziert sich die Fläche in der Fortschreibung des FNP auf ca. 1,63 ha. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 53%.

Gewerbegebiete, gewerbliche Flächen

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betrugen ca. 2,21 ha. Die Flächen werden in der Fortschreibung des FNP wird beibehalten.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Zuwachsflächen in der Planfassung von 2022 betrugen ca. 1,24 ha. Durch die Aufgabe in Sommerau reduziert sich die Fläche in der Fortschreibung des FNP auf ca. 0,75 ha. Dies entspricht einer Reduzierung von ca. 39%.

Insgesamt verbleiben dem Markt Eschau somit noch ca. **18,24 ha** Zuwachsfläche.

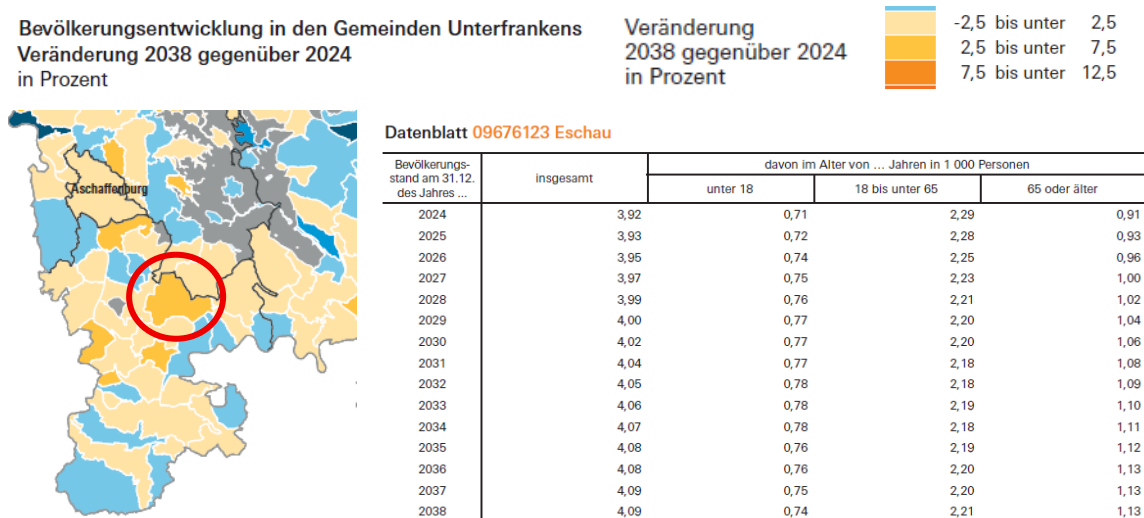
Bei der Bewertung, welche der Potentialflächen entwickelt werden sollen, sind die Qualität der landwirtschaftlichen Böden/ Ertragsfähigkeit (i.d.R. deutlich über dem Landkreisschnitt von 52) und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf (v. a. bei der Betroffenheit von Biotopen), zugrunde zu legen. Dazu sollte eine Priorisierung der Entwicklungsflächen vor Beginn weiterführender Planungen vorgenommen werden.

Bewertung

Die Zuwachsflächen werden für erforderlich gehalten, um bei Bedarf die bauliche Entwicklung von Eschau für die nächsten 15 bis 20 Jahre flexibel steuern zu können. Dieser Ansatz berücksichtigt auch, dass Teilgebiete ev. nicht entwickelt werden können, da die Grundstückseigentümer nicht bereit sind, ihre Flächen für eine Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Unabhängig davon hat der Markt Eschau entschieden, bei der Schaffung von Wohnbauland der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben. Dennoch wird es für erforderlich angesehen in einem vertretbaren Rahmen bauliche Entwicklungen am Ortsrand umzusetzen, wenn Bauwilligen im Innerort keine Bauplätze angeboten werden können. Dies wird dann jedoch nur in einer verträglichen Größe erfolgen, um keinen zusätzlich Bedarf an Krippen-, Kindergarten- und Schulplätzen auszulösen. Daraus folgt, dass die größeren Zuwachsflächen 1, 2 und 5 in kleinere Bauabschnitte gegliedert werden.

Bestätigt wird diese Vorgehensweise durch die Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik:



Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Eschau, Berechnungen bis 2038, Hrsg. im April 2026 mit Kennzeichnung des Marktes Eschau

Danach ist die amtliche Einwohnerzahl des Marktes Eschau vom Höchststand 1987 (3.891 Personen) bis zum 31.12.2024 auf insgesamt 3.915 Personen (Statistik kommunal 2025, Markt Eschau) geringfügig angewachsen.

Langfristig wird prognostiziert (Ausgabe 4/26), dass die Bevölkerung des Marktes Eschau bis 2038 im Vergleich zu 2024 einem geringen Wachstum unterliegt: +2,5% bis unter 7,5%. Die Vorausberechnung der Bevölkerung beträgt für 2038 4.090 Einwohner.

Für den Landkreis Miltenberg wird die Veränderung bis 2044 zu 2024 als gleichbleibend prognostiziert: -2,5% bis unter 2,5%, wobei für fünf Gemeinden ein leichtes Wachstum, für 10 Gemeinden leichter Bevölkerungsrückgang und für die restlichen Gemeinden eine

gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt wird. Aufgezeigt wird auch, dass sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Landkreis bis 2038 bei über 47 liegt. Im Markt Eschau liegt das prognostizierte Durchschnittsalter dagegen nur bei 45,7 Jahren.

2.2. Landwirtschaftliche Hofstellen und Flächen für die Landwirtschaft

Im Außenbereich sind landwirtschaftliche Nutzungen privilegiert. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach § 201 BauGB ist Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Falls anderweitige Nutzungen geplant sind, die nicht dem Privilegierungsstatbestand entsprechen, ist Bauleitplanung erforderlich.

Statistische Daten (Statistik kommunal 2025)

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen 2024: 1.079 ha (entspricht 28% des Gemeindegebiets)
- Waldflächen 2024 ca. 2.340 ha (entspricht 61% des Gemeindegebiets)
- Anzahl der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe 2020: 34 (2005: 42)

Ein kontinuierlicher Rückgang der Anzahl der Betriebe ist feststellbar.

Die zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe soll sichergestellt werden.

Bei der Ausweisung und Entwicklung von Flächen ist zu berücksichtigen, dass nahezu alle flächenhaften Entwicklungen zu Lasten der landwirtschaftlichen Produktionsflächen gehen. Dies sind:

- Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe),
- Verkehrsflächen,
- Flächen für Ver- und Entsorgung,
- Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien,
- Abbau von Bodenschätzen,
- Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen,
- ggf. Flächen für den Hochwasserschutz.

Bei der Entwicklung der weiter vorn aufgeführten Potentialflächen werden i.d.R. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Flächenbedarf ergibt sich dabei abhängig von der Wertigkeit der Ausgangsflächen, der Art des Verfahrens sowie der Ausgangsqualität der Ausgleichsflächen. Dieser kommt zusätzlich zum Flächenbedarf für das jeweilige Baugebiet dazu.

Immissionsschutz

Für die Regelung der Abstände von Rinderställen zur Wohnnutzung wird die „Abstandsregelung für Rinderhaltungen“ (Kap. 3.3.2.1) des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ vom März 2016 zugrunde gelegt (siehe Erläuterungen unter 2.1 Zuwachsflächen, 1.Südwestlich Gartenstraße).

2.3 Biotope

Die bisherige Biotopkartierung wird durch die Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom Februar 2025 ersetzt. Die Bewertung unterscheidet drei Kategorien:

1. Flächen mit geschützten Anteilen,
2. Flächen mit möglicherweise geschützten Anteilen und
3. Flächen ohne geschützte Anteile.

Die Flächen sind jeweils weiter untergegliedert in:

- a. inkl. geschütztes Streuobst,
- b. inkl. möglicherweise geschütztes Streuobst und
- c. inkl. Streuobst ohne Schutz.

Auf die Untergliederung der einzelnen Flächen in a, b und c im Flächennutzungsplan wird verzichtet, da dies die Lesbarkeit einschränkt. Bei Bedarfs kann die detailliertere Untergliederung im Bayernatlas eingesehen werden.

Zu beachten ist:

Die Flächen der Kategorie 1 sollten baulich nicht entwickelt werden. Sofern keine anderen Flächen entwickelbar sind, kann ausnahmsweise einer Bebauung zugestimmt werden. Als Ausgleich ist das überplante Biotop an anderer Stelle wiederherzustellen. Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wird im Bauleitplanverfahren nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ berechnet. Ob ein größerer Ausgleichsbedarf besteht, ist vom jeweiligen Biotoptyp abhängig.

Flächen der Kategorie 3 dürfen überplant werden.

Flächen der Kategorie sind im Bedarfsfall detaillierter zu untersuchen. Eine Überplanung der Flächen kann beim Vorkommen nach europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten zu Einschränkungen führen. Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wird im Bauleitplanverfahren nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ berechnet. Ob ein größerer Ausgleichsbedarf besteht, ist vom jeweiligen Biotoptyp abhängig.

Bei den Zuwachsflächen sind im Bereich der Flächen 1, 2, 3, 5 und 13 Biotope kartiert worden. Auf der Fläche 5 in Sommerau – „Südwestlich Am Wingert“ befinden sich große kartierte Flächen mit geschützten Anteilen sowie auch ohne geschützte Anteile.

2.4 Energie

Im Beschluss der Verbandsversammlung vom 09.12.2025 zur 18. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Unterraum wurde in der Neufassung des Kapitels 5.2 „Energie“ folgendes festgelegt:

2.4.1 Ausbau der Windenergie

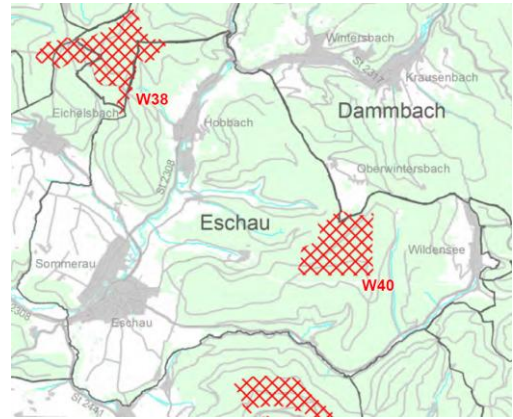
Ziele

- Für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen sind Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen (VRG-W) festgelegt. In den VRG-W hat die Errichtung überörtlich raumbedeutsamer Windenergieanlagen Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen. In diesen Vorranggebieten sind alle raumbedeutsamen Nutzungen ausgeschlossen, die der Windenergienutzung entgegenstehen. Maßnahmen und Planungen im Umfeld von VRG-W dürfen die vorgesehene Nutzung innerhalb dieser Vorranggebiete nicht erheblich einschränken.
- Der Abgrenzung der Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen wird eine „Rotor-außerhalb“-Planung im Sinne des § 4 Abs. 3 WindBG zu Grunde gelegt.
- In den Vorranggebieten für die Errichtung von Windenergieanlagen ist die Festsetzung planerischer Höhenbeschränkungen unzulässig.
- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie weiterer Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung innerhalb eines VRG-W ist möglich, wenn die Windenergienutzung dadurch nicht eingeschränkt wird.
- Vorhaben zur Windenergienutzung sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Wald schonenden Weise auszuführen.

Innerhalb der Gesamtgemarkung wurden die Flächen W 38 und W 40 als Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen festgelegt.

Während sich die Fläche W 38 (Häuschenhöhe) über die Gemarkung Hobbach nur mit einer geringen Teilfläche erstreckt, liegt die Fläche W 40 (Agneshöhe) fast vollständig in der Gemarkung Wildensee.

Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“.



Windenergie ist im Außenbereich grundsätzlich privilegiert. Mit Inkrafttreten des Regionalplans und der Feststellung des Erreichens der Flächenziele gemäß § 3 WindBG und Ziel 6.2.2 LEP Bayern ist die Privilegierung der Windenergie in der Region Bayerischer Untermain aber auf die ausgewiesenen VRG-W begrenzt. Die Zulässigkeit von Windenergievorhaben außerhalb der Windenergiegebiete richtet sich dann nach § 35 Abs. 2 BauGB, da deren Errichtung nicht mehr privilegiert ist.

Dass Erreichen der Flächenziele gemäß LEP Bayern steht der Ausweisung zusätzlicher Flächen für Windenergie jedoch nicht entgegen (§ 249 Abs. 4 BauGB). Es besteht deshalb die Möglichkeit für die Städte und Gemeinden der Region Bayerischer Untermain, zusätzliche Flächen für Windenergie außerhalb der VRG-W und VBG-W als Sondergebiete in der Bauleitplanung darzustellen bzw. auszuweisen.

Zusätzliche Flächen für Windenergie werden durch den Markt Eschau nicht ausgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der weiteren Planung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen sind, vor allem bezüglich von Flächeninanspruchnahme durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen. Die Eingriffe sollten minimiert werden und der Ausgleich möglichst ohne Nutzung landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden.

2.4.2 Ausbau der Photovoltaik

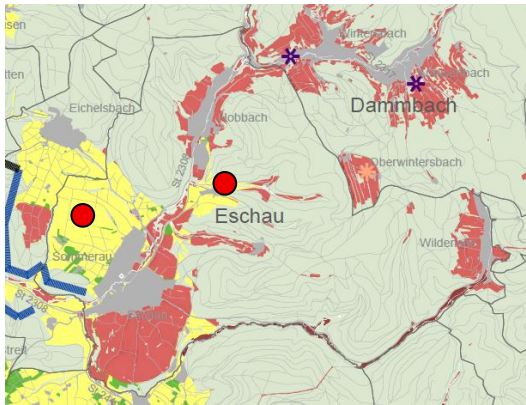
Grundsätze

- *Photovoltaikanlagen in der Region sollen bevorzugt auf Dachflächen und vorbelasteten Freiflächen errichtet werden. Die Städte und Gemeinden sollen Festlegungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb des bebauten Bereichs im Rahmen ihrer Planungshoheit prüfen.*
- *Auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen außerhalb vorbelasteter Bereiche sind notwendig zur Erreichung einer regionalen, klimaneutralen Energieproduktion. Deshalb sollen die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung geeignete, raumverträgliche Freiflächen für diese Anlagen zur Verfügung stellen.*
- *Landwirtschaftliche Böden von überdurchschnittlicher Bonität im Landkreisvergleich (Bodengüte > 75) sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang und nur nach einer Prüfung alternativer Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden.*

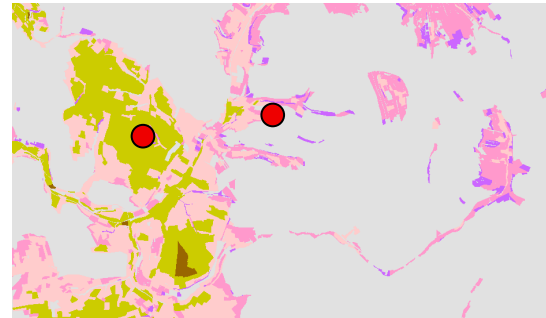
Nach der Ergebniskarte verbleiben innerhalb von Eschau nur folgende Flächen (gelbe Einfärbung), die laut Regionalplan als Flächen mit mittlerem Raumwiderstand eingeordnet werden:

- der Südhang zwischen Sommerau und Eichelsbach sowie
- das Areal südlich von Unteraulenbach.

Alle anderen Flächen weisen eine sehr hohe Bodengüte (76 bis 100) auf oder scheiden auf Grund des hohen Raumwiderstandes aus.



Ergebniskarte „Gebietskulisse Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 15.05.2025



Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Bayernatlas)

Aber auch der Südhang nördlich von Sommerau weist auf den überwiegenden Flächen (grün) eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit des Bodens von 61 – 75 auf. Auch diese Böden liegen deutlich über der mittleren Ertragslage von 52 für den Landkreis Miltenberg. Insofern werden auch diese Böden als zu wertvoll angesehen und sollten nicht der landwirtschaftlichen Ertragswirtschaft entzogen werden.

Da sie nur bedingt geeignet sind und landwirtschaftliche Flächen im Gegensatz zu Waldflächen (ca. 61,4 %) nur einen verhältnismäßig geringen Flächenanteil von 28,4 % in Eschau aufweisen, werden diese Flächen nicht als Sondergebietsfläche für die Energieerzeugung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Somit verbleiben lediglich die Flächen südlich von Unteraulenbach, die aufgrund der geringen Bodengüte (zwischen 23 und 60), Größe und Lage für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind und denen nur ein mittlerer Raumwiderstand zugeordnet werden.

Aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit der Böden und dem gleichzeitig verhältnismäßig geringen Flächenanteil von landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet wird auf eine Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans insgesamt verzichtet.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat Kriterien zur Standortwahl im Schreiben „Hinweise „Standorteignung“ Stand: 12.03.2024“ formuliert. Die dort als vorrangig geeignet aufgeführten Flächen (z.B. Konversionsflächen, Deponieflächen, Flächen entlang größerer Verkehrswege (Autobahnen, mehrgleisige Bahnanlagen)) sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Bei der Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind im Rahmen der Standortprüfung umfassend die Belange von Natur und Umwelt, Wasserschutz, Landwirtschaft und weiterer Schutzgüter zu bewerten. Außerdem muss die Verfügbarkeit von Flächen, d.h. Einverständnis der Flächeneigentümer gegeben sein. Dies alles ist bei Bedarf im Einzelfall zu prüfen.

Als Sonderfall gelten Agri-PV-Anlagen, für die eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB besteht. Eine Bestimmung der Flächen durch Darstellung im FNP ist damit entbehrlich. Die Prüfung der Voraussetzungen muss im Einzelfall und anhand der individuellen Rahmenbedingungen des landwirtschaftlichen Betriebs erfolgen.

2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

2.5.1 AMME-Sammler

Die Lage des AMME-Sammlers außerhalb der bebauten Ortsteile wird im Plan ergänzt.

Schmutzfrachtberechnung

Die neue **Schmutzfrachtberechnung** wurde fertig gestellt und den Behörden zur Genehmigung vorgelegt. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

2.5.2 Haupttrinkwasserleitung

Die Lage der Haupttrinkwasserleitung außerhalb der bebauten Ortsteile wird neu im Plan dargestellt.

2.5.3 Stromversorgungsleitungen

Im Flächennutzungsplan werden die teilweise noch nicht dargestellten Trafostationen der Bayernwerk Netz GmbH ergänzt.

Die Leitungsverläufe der 20-kV- und der 110-kV-Freileitungen sind in der Planzeichnung bereits enthalten. Das Schutzzonenmaß der 110-kV-Freileitung wird von 30,0 m auf 27,5 m beidseits der Leitungsachse korrigiert.

Die Abstände von eventuell geplanten Windkraftanlagen zu Freileitungen sind in der Norm DIN EN 50341-2-4 geregelt. Sie sind mit den bereits vorher angewandten VDEW-Empfehlungen identisch. Diese Abstände sollen bereits bei der Ausweisung von Flächen für Windkraftanlagen berücksichtigt werden.

2.6 Spielplätze

In den Flächennutzungsplan werden drei neue Spielplätze aufgenommen.

In Eschau den Sinnesgarten (Fl. Nr. 6), den Spielplatz zwischen Umgehungsstraße und Elsavatalstraße (Fl. Nr. 489) und in Sommerau den Spielplatz am Sportplatz (Fl. Nr. 171).

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2.7.1 Baudenkmale

in der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplans sind die Baudenkmale mit Stand vom 02.07.2021 aufgeführt und in die Planzeichnung eingetragen worden. Eine Aktualisierung der Baudenkmale erfolgt nicht, da keine flächenhaften Bereiche betroffen sind. Die aktuelle Denkmalliste kann bei Bedarf unter https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/676_lk.html abgerufen werden.

2.7.2 Bodendenkmale

Ein Abgleich mit den in der digitalisierten Fassung aus dem Jahr 2022 hat ergeben, dass die Bezeichnungen und auch die räumlichen Abgrenzungen teilweise abweichen. Daher werden die aktuellen Daten aus der Denkmalliste (Stand 29.05.2026) in die Begründung und die Planzeichnung neu aufgenommen.

D-6-6121-0010	Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
D-6-6121-0032	Grabhügel der mittleren Bronzezeit, der frühen Hallstattzeit und der frühen Latènezeit. nachqualifiziert
D-6-6121-0033	Befestigter, ebenerdiger Ansitz des Mittelalters und der frühen Neuzeit. nachqualifiziert
D-6-6121-0035	Vorgeschichtliche Grabhügel. nachqualifiziert
D-6-6121-0037	Siedlung der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
D-6-6121-0038	Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
D-6-6121-0039	Siedlung der Urnenfelderzeit. nachqualifiziert
D-6-6121-0066	Archäologische Befunde des hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit, darunter solche von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie von Befestigungsanlagen, im Bereich der Burgruine "Wildenstein". nachqualifiziert
D-6-6121-0069	Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktsiedlung von Eschau. nachqualifiziert
D-6-6121-0070	Untertägige Teile der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung von Eschau. nachqualifiziert
D-6-6121-0071	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Eschau einschließlich Körperbestattungen im umfriedeten ehemaligen Kirchhof. nachqualifiziert

D-6-6121-0072	Untertägige Siedlungsteile der frühneuzeitlichen Markterweiterung von Eschau. nachqualifiziert
D-6-6121-0074	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der spätmittelalterlichen ehem. Kath. Pfarrkirche St. Laurentius von Sommerau, einschließlich Körperbestattungen. 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 der frühen Neuzeit, darunter solche von Vorgängerbauten, im Bereich der Kath. Kirche Johannes der Täufer von Hobbach einschließlich Körpergräbern im Kirchhof. nachqualifiziert
D-6-6121-0109	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Wasserschlosses in Oberaulenbach mit Ökonomiegebäuden. nachqualifiziert
D-6-6121-0126	Archäologische Befunde im Bereich eines wüst gefallenen herrschaftlichen Anwesens der frühen Neuzeit. nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 18

Alle Bodendenkmäler wurden neu aufgelistet und bei Bedarf in der Planzeichnung angepasst.

Zu berücksichtigen ist, dass regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

2.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

in der Begründung zur Digitalisierung des Flächennutzungsplans sind unter 9. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen aufgeführt.

Die Altlastverdachtsfläche „Eschau-Hobbach, Kempfenwiesen“ (ABuDIS-Kataster-Nr. 67600028, Flächentyp „Altablagerung“) und betrifft eine Teilfläche der Flurnummer 551 und neu: der Flurnummer 553 der Gemarkung Hobbach. Die Darstellung im Bereich der FlNr. 553 wurde in der Planzeichnung ergänzt.

3. **Umweltbericht**

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

3.1 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

- Mensch,
- Flora / Fauna,
- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- und Landschaftsbild,
- Kulturgüter und Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

3.2 Merkmale des Vorhabens

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden alle bisherigen Zuwachsflächen auf ihre mögliche Umsetzung überprüft. Dort, wo die Flächen in Über-

schwemmungs- oder Landschaftsschutzgebiete hineinragen, wurden sie zur Konfliktvermeidung zurückgezogen.

Insgesamt reduziert sich die Summe der Zuwachsflächen von 26,61 ha auf 18,24 ha.

Neue Zuwachsflächen werden nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

In den Flächennutzungsplan wurden Vorrangflächen für Windkraftanlagen aus dem Regionalplan Bayerischer Untermain übertragen. Bei den Darstellungen handelt es sich nicht um Planungen des Marktes Eschau. Die Darstellungen sind nachrichtliche Übernahmen aus dem Regionalplan, einer übergeordneten Planungsebene. Eine Abwägung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ansonsten werden lediglich die bestehende Haupttrinkwasserleitung sowie der AMME-Sammler in den Plan übertragen.

3.3 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.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt konkrete Planungsabsichten umgesetzt werden sollen bei denen Beeinträchtigungen bestehen könnten, sind sie im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten.

3.4 Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass die verbleibenden Zuwachsflächen 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.

Aschaffenburg, den 30.06.2026

Eschau, den __.__.2026

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau**