

**STADT ERLNBACH
LANDKREIS MILTENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„NORDERWEITERUNG
VERSANDLAGER ICO –
GEMARKUNG ERLNBACH“**

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**

ZUM ENTWURF IN DER FASSUNG VOM
28.07.2016



BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH

STADTPLANUNG

DIPL. ING. (FH) JÖRG STRENG
Bahnhofstraße 29
95444 Bayreuth

LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. GÜNTHER MAAK

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines und städtebauliche Planung

1	Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans	4
1.1	Bedeutung des ICO und Planungsanlass	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung und Alternativenprüfung	7
2	Überörtliche Vorgaben und Ziele	13
2.1	Regionalplan	13
2.2	Waldfunktionskarte	13
3	Örtliche Rahmenbedingungen	14
3.1	Eigentumsverhältnisse	14
3.2	Vorhandene bauliche Anlagen und angrenzende Nutzungen	14
3.3	Geländeverhältnisse	14
3.4	Vorhandene Verkehrsanbindung	14
4	Gutachten und Fachbeiträge	15
4.1	Immissionsschutzgutachten	15
4.2	Verkehrsgutachten	15
4.3	Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme	15
4.4	Spezielle Artenschutzprüfung	15
5	Städtebauliche Konzeption des Gesamtprojektes	16
5.1	Bau- und Nutzungsstruktur	16
5.2	Verkehrskonzept	16
6	Gemeindebezogene Aufteilung des Gesamtprojektes in zwei Bebauungspläne	17
7	Fläche des Bebauungsplans “Norderweiterung Versandlager ICO-Gemarkung Erlenbach“	18
7.1	Geltungsbereich Stadt Erlenbach	18
7.2	Vorgaben der Bauleitplanung der Stadt Erlenbach	19
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
8.1	Art der baulichen Nutzung	20
8.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	20
8.3	Verkehr	21
8.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	21
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
9.1	Bodenordnung und Rückbau baulicher Anlagen	22
9.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
9.2.1	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	22
9.2.2	Wasserversorgung	22
9.2.3	Stromversorgung	22
9.2.4	Ferngasleitung	23
9.2.5	Bodendenkmäler	23
10	Flächengrößen	23

B. Natur und Landschaft, naturschutzrechtlicher und forstlicher Ausgleich

1	Naturraum	24
2	Fachliche Ziele und Vorgaben	24
3	Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme	24
4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	26
5	Ziele der Grünordnung und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung	29
6	Kompensation Waldflächen	30
7	Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf	32
8	Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
9	Artenschutzmaßnahmen	36

C. Umweltbericht

1	Einleitung	38
1.1	Verfahren und Rechtsgrundlagen	38
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	38
2	Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt	40
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
4	Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung	42
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	43
7	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	43
8	Zusammenfassung	44

D. Anlagen

Immissionsschutzgutachten Juli 2014

Spezielle Artenschutzprüfung Januar 2015 mit Faunistische Bestandsaufnahme 2013

Karte: Grünordnerische Bestandsaufnahme (M 1/2500) 2013

Karte: Bewertung der Eingriffsfläche und Festlegung der Kompensationsfaktoren (M 1/2500) Planstand 2014

A. Allgemeines und städtebauliche Planung

1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

1.1 Bedeutung des ICO und Planungsanlass

Das ICO ist mit seiner Betreiberfirma Mainsite und den dort ansässigen Betrieben, insbesondere den Produktionsbetrieben nach wie vor von herausragender Wichtigkeit für die Stadt Erlenbach und den Markt Elsenfeld, darüber hinaus aber auch für das Mittelzentrum Obernburg, Elsenfeld, Erlenbach, die Mainbogengemeinden, den Landkreis Miltenberg und die Region Bayerischer Untermain.

Historisch wurde das Werk vor über 90 Jahren bewusst in unserer Region angesiedelt, um Arbeitsplätze im ländlichen Raum zu schaffen und somit der Armut in der Bevölkerung im Maintal, insbesondere aber in den Tälern von Spessart und Odenwald zu begegnen. Dies war eine kluge politische Entscheidung, Beginn und Meilenstein der Industrialisierung des Bayerischen Untermain im Abschnitt Landkreis Obernburg (heute Landkreis Miltenberg) und sorgte in der Folge für wachsenden Wohlstand in der Bevölkerung und für eine zeitgemäße Lebensqualität für die Menschen in unserer Heimat. In den 1960er-Jahren wuchs das Werk (in seiner alten Form und Ausgestaltung) auf fast 7000 Mitarbeiter an. Der Bedarf an Arbeitskräften konnte nicht mehr aus der Bevölkerung vor Ort gedeckt werden, sodass die Anwerbung von ausländischen Mitarbeitern als Gastarbeiter begann. Auch diese Menschen haben hier eine neue Heimat gefunden, bedürfen allerdings auch weiterhin eines zukunftssicheren Arbeitsplatzes.

Für die Stadt Erlenbach entwickelten sich die aus dem wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens erwachsenden Gewerbesteuerzahlungen zum entscheidenden Faktor der Haushaltsgestaltung. Der prozentuale Anteil am Gesamtgewerbesteueraufkommen der Stadt beträgt in Spitzenjahren bis zu knapp 94%, im Durchschnitt seit 2005 72,37%. Nur wegen dieser Gewerbesteuerzahlungen war es in der Vergangenheit möglich, die Infrastruktur der Stadt entsprechend aufzubauen und zu unterhalten. Hierzu zählen unsere Bildungseinrichtungen der Dr. Vits-Grundschule und der Barbarossa-Mittelschule. Aber auch insbesondere die freiwilligen Einrichtungen, wie den Bau der Frankenhalle als damals erstes kulturelles Zentrum der Nachkriegszeit im Altlandkreis Obernburg, die Volkshochschule, das Bergschwimmbad, die Musikschule, die Stadtbibliothek und das Jugendhaus konnten nur dank des hohen Steueraufkommens des Werkes errichtet werden. Diese Einrichtungen sichern die Lebensqualität für unsere Bevölkerung! Sie allerdings sind heute im demographisch bedingten Konkurrenzkampf zwischen Städten und Gemeinden und insbesondere zwischen Stadt und ländlichem Raum ein wichtiger Faktor, Menschen im ländlichen Raum zu halten, bzw. dort hinzubringen und so der Abwanderung der Menschen aus unserer Heimat entgegen zu wirken. Sie können allerdings nur aufrechterhalten werden, wenn die Gewerbesteueraufkommen auch für die Zukunft gesichert sind.

Trotz vieler Krisen, beginnend ab den 1970er-Jahren ist es der Werksleitung zusammen mit den Arbeitnehmern immer wieder gelungen, den Standort an neue Herausforderungen anzupassen. Hierfür waren manchmal schmerzhaft Einschnitte und Veränderungen notwendig. Heute sind noch immer rund 3000 Mitarbeiter im Werk beschäftigt, die Anzahl der vom Bestehen des Werkes abhängigen Zulieferbetriebe kann nur schwer abgeschätzt werden, geht aber sicherlich auch in die Hunderte.

Es ist eine wesentliche politische Aufgabe, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass diese bestehenden Arbeitsplätze erhalten und möglichst noch weitere attraktive Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden können. Auch aus Sicht der bayerischen Landespolitik ist dies notwendig! Nur attraktive Arbeitsplätze und die Möglichkeit, ein vergleichbar qualitativ hochwertiges Leben gestalten zu können wird junge Menschen im ländlichen Raum halten, bzw. dorthin bringen können. Nur so kann auch die Umsetzung des landespolitischen Zieles gleichwertiger Lebensbedingungen in den Großstädten und im ländlichen Raum verwirklicht werden.

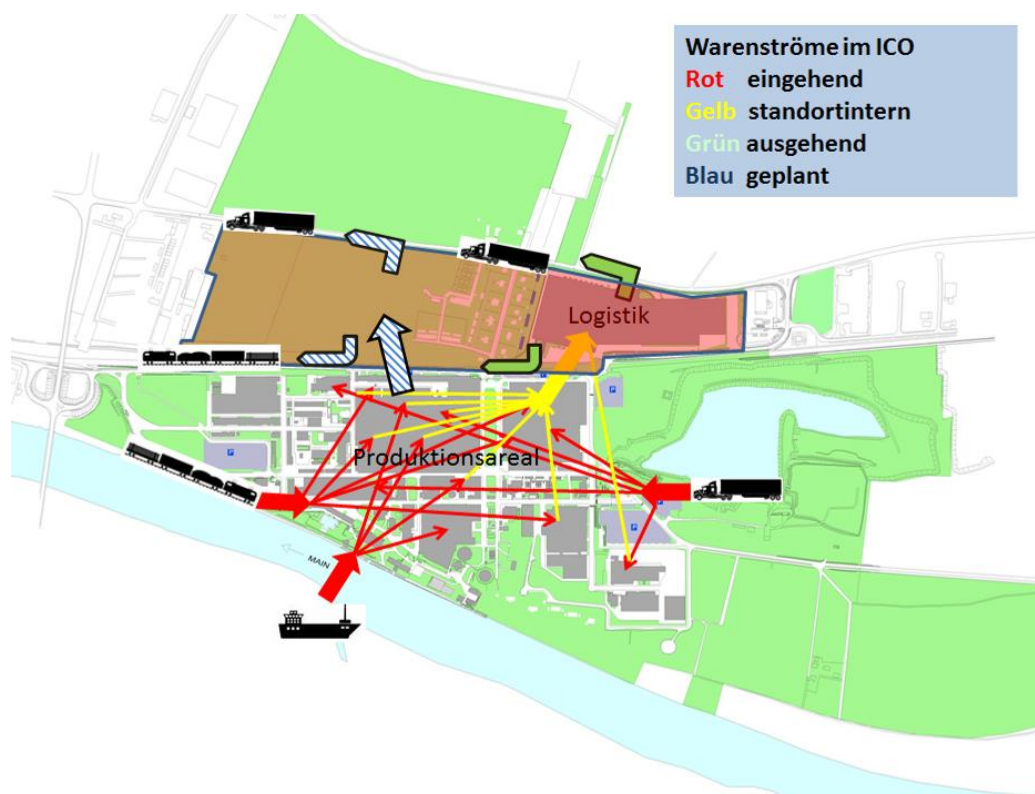
Gerade in der letzten weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008/2009 wurde die Wichtigkeit des Werkes für die gesamte Region von vielen Kommunal-, Landes- und Bundespolitikern immer wieder betont und angeboten, das Werk zu unterstützen und notwendige Entscheidungen mitzutragen. Dies muss aber auch gerade dann gelten, wenn die strategische

Werkplanung einen Zukunftsentwurf vorlegt, der weit über die heute überschaubaren Zeiträume und damit die unmittelbar zu erkennenden Notwendigkeiten hinausgeht. Es ist vielmehr die Aufgabe des Managements Planungen zu entwickeln, die nicht nur auf den heutigen kurzfristigen Erfolg, sondern auf einen langfristig und nachhaltig zukunftsfähigen Standort ausgelegt sind. Aufgabe der kommunalen Gremien ist es, die vorgelegten Konzepte zur Sicherung und Entwicklung des ICO auf dem Weg der Kommunalen Planungshoheit im Rahmen der Bauleitplanung in juristisches Baurecht zu überführen, soweit ihnen keine grundlegenden stadtplanerischen oder rechtlichen Bedenken entgegenstehen.

Das Bewusstsein des Marktgemeinderates des Marktes Elsenfeld und des Stadtrates der Stadt Erlenbach für die Wichtigkeit eines zukunftsweisenden ICO-Standortes führt zur politischen Entscheidung, die Werksplanung positiv und zielgerichtet zu begleiten und im Rahmen der gesamten strategischen Weiterentwicklung des Standortes ICO diesen Bebauungsplanentwurf als baurechtlichen Teilschritt der Gesamtentwicklung aufzustellen!

Das Industrie Center Obernburg, (ICO), gegründet im Jahr 1924 als Produktionswerk für textile Viskosegarne, ist heute ein innovativer und vielseitiger Standort für aktuell über 30 verschiedene Unternehmen unterschiedlicher Größe und Branchenzugehörigkeit. Es ist mit etwa 3.000 Beschäftigten einer der wichtigsten Arbeitgeber im Landkreis Miltenberg.

Durch die Konzeption des Standorts mit der separaten Anordnung der Lager- und Logistikflächen im Osten des Werksgeländes, die über eine automatische Verbindung zu den Produktionseinrichtungen (Stetigförderer) verfügen, wurde schon in der damaligen Planung eine sehr wirtschaftliche, nachhaltige und aus heutiger Sicht moderne Flächenplanung vorgenommen. (siehe Plan Warenströme im ICO)



Warenströme im ICO

Die Grafik ist um 90 Grad gedreht. Norden befindet sich links. Der grüne Pfeil für ausgehende Waren mit LKW-Verkehr von der bestehenden Logistikfläche direkt auf die Erlenbacher Straße (Staatsstraße 2309) ist nur symbolisch gemeint. Die Ausfahrt selbst befindet sich an der Südstraße. Der LKW-Verkehr wird über die Kreuzung der Südstraße mit der Staatsstraße 2309 weitergeleitet.

Die zurzeit für das Logistikzentrum im ICO genutzte Fläche bietet keine zusätzlichen Erweiterungs- bzw. Ausweichmöglichkeiten zur sachgemäßen Lagerung von Fertigprodukten. Die vorhandenen Lagerkapazitäten sind vollständig erschöpft. Zurzeit müssen bereits Fertigwaren außerhalb von Gebäuden mit erhöhtem Handlings- und Transportaufwand gelagert werden.

Durch die hohe Flächenauslastung im ICO-Kernareal und innerhalb der Produktionsbetriebe gibt es keine Möglichkeiten, zusätzliche Logistikflächen zur Lagerung von Rohstoffen, Verpackungsmaterial sowie Halbfertig- und Fertigwaren bereitzustellen.

Das vorhandene Lager- und Logistikgebäude wurde in mehreren Bauabschnitten in den 1960er und 70er Jahren mit einer geplanten Nutzungsdauer von ca. 35 Jahren erbaut. Dadurch ergibt sich parallel zur Raumknappheit die Anforderung einer Teil- bzw. Kompletterneuerung.

1.2 Ziel und Zweck der Planung und Alternativenprüfung

Aus den o.g. Gründen ist es zwingend erforderlich, für die Standortlogistik nachhaltige und wirtschaftliche Erweiterungsflächen zu schaffen. Hierdurch wird es zukünftig möglich, die für den Standortbetrieb nach heutigen Gesichtspunkten notwendige Logistikfläche zur Verfügung zu stellen.

Die dafür vorgesehene Fläche weist nach intensiver Prüfung hierfür die besten Voraussetzungen auf. Sie verfügt, dank ihrer unmittelbaren Nähe zu den Produktionsbereichen des ICO über eine direkte Anbindung an alle infrastrukturellen Standorteinrichtungen wie:

- das vorhandene Schienennetz der DB mit eigenem Gleisanschluss
- optimale Straßenanbindungen
- Anbindung an die bestehenden automatischen Produktionsfördereinrichtungen
- direkte Medienanbindung
- umweltfreundlich aus einem Kraftwärmekopplungsprozess erzeugte Strom- und Fernwärmeversorgung sowie an die standort eigene Wasserver- und entsorgung und die bestehenden Löschwassernetze
- sowie eine unmittelbare Verbindung an die bereits bestehenden Logistikflächen und dadurch Erhaltung der standortinternen Warenstromstruktur unter Vermeidung weiterer interner Verkehrsströme

Zusätzlich wird es möglich sein, die heutige Verkehrssituation im Außenbereich der derzeit genutzten Logistikfläche, welche heute - bedingt durch die räumliche Enge – besteht, deutlich zu entlasten und dadurch eine wirkungsvoll verbesserte Verkehrssicherheit für Fahrer und Ladepersonal zu erreichen.

Grundlage der geplanten Erweiterung der bestehenden Logistikflächen ist die nachhaltige Entwicklung der Werksplanung. Dabei finden sowohl ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen Beachtung. Es gilt, eine dauerhafte Lösung zu finden, die sowohl den aktuellen logistischen Erfordernissen Rechnung trägt als auch den künftigen logistischen Anforderungen eines Industriestandorts gerecht werden kann. Das Planungsziel ist am nachhaltigsten durch Nutzung des Brunnenwalds zu erreichen, da auch bereits heute bebaute Flächen wie die Tennisanlage und Teile der Werkssiedlung in den Gesamtflächenbedarf zur Realisierung des Logistikprojekts von 17 ha einbezogen werden.

Der Umfang der beiden sich ergänzenden Bebauungspläne von knapp 17 ha ist nicht als komplett zu bebauende Fläche anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung stufenweise und je nach Erfordernis erfolgt. In jedem Fall wird in der Endausbaustufe die bebaute Fläche 12,8 ha nicht überschreiten.

Diese teilen sich wie folgt auf:

Gemeinde Elsenfeld:	6,4 ha	(Brunnenwaldfläche)
Gemeinde Erlenbach:	3,4 ha	(Brunnenwaldfläche)
zu rodende Fläche:	<u>9,8 ha</u>	
	3,0 ha	(Konversionsfläche)
Gesamt:	<u>12,8 ha</u>	

Die verbleibenden Flächen werden auch in der Endausbaustufe im bisherigen Zustand verbleiben. Bis auf den Bereich der Zufahrt wird entlang der St2309 (Ostseite) ein mindestens 30 Meter breiter Waldstreifen weiter bestehen. Ebenfalls erhalten bleiben Waldflächen an der nördlichen Seite des Geländes.

Bahnanschluss:

Das vorgesehene Gelände verfügt über die Möglichkeit eines Gleisanschlusses durch Verlängerung des bereits heute zum Versandgebäude führenden ICO-Industriegleises. Damit können Ganzzüge bis ca. 400 Meter Länge ab dem Fahrgleis in voller Länge ohne Zugteilung parallel an die geplanten Baukörper gefahren und beladen werden. Es besteht außerdem eine Nutzungsmöglichkeit durch weitere Unternehmen aus der Region. Eine Intensivierung der ökologisch nachhaltigeren Bahnfrachtverladung hat eine deutliche Reduktion des LKW-Verkehrs zur Folge, da ein Ganzzug von 400 Metern Länge (ca. 16 Waggon) dem Frachtvolumen von etwa 32 LKW entspricht.

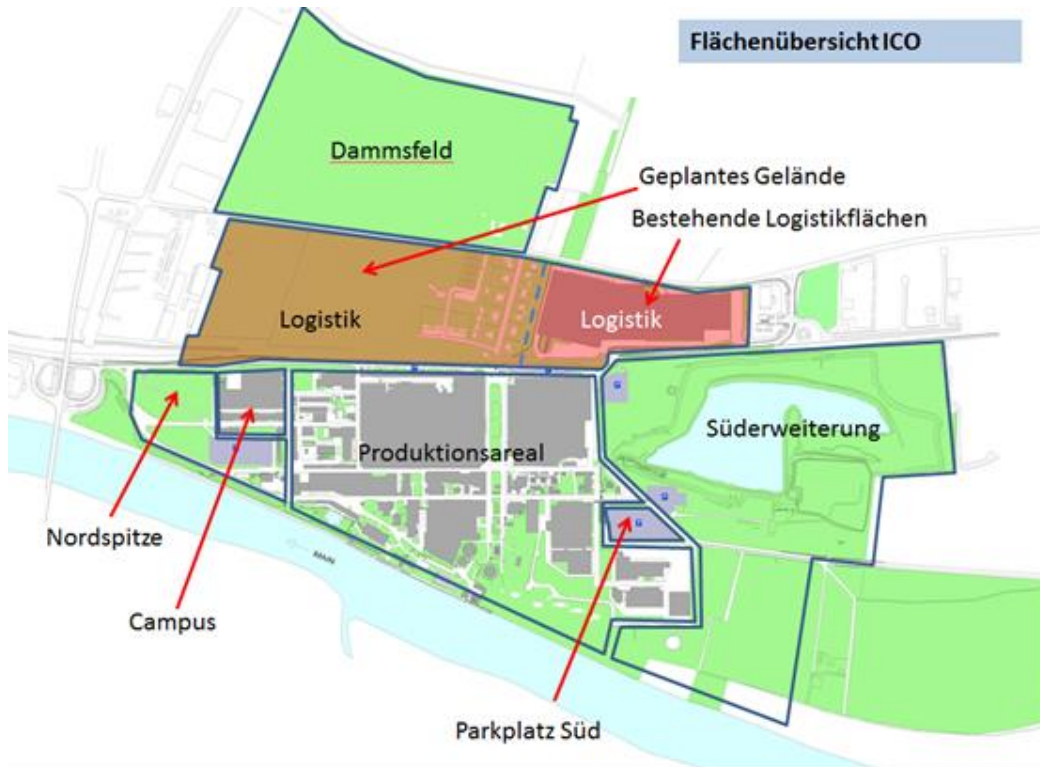
Interne Logistik:

Die aktuellen internen Logistikstrukturen entsprechen einem für den Standort entwickelten Masterplan und sind über 90 Jahre hinweg immer wieder an die Bedürfnisse der aktuell im ICO bestehenden Unternehmen angepasst worden. Ausgehend von dieser Grundkonzeption verläuft der standortinterne Warenstrom in West-Ost-Richtung. Die Anlieferung der Rohstoffe erfolgt überwiegend per Schiff oder Bahn im westlichen Teil des Standorts. Die Ausgangsmaterialien werden in den Produktionsbetrieben verarbeitet und am Ende des Produktionsprozesses werden die Fertigwaren in Richtung Versandgebäude im Osten zum Versand an die Kunden befördert. Die vorhandene bauliche und technische Infrastruktur dafür sind der Tunnel und der darin untergebrachte Stetigförderer, der den Warentransport ohne überirdisches Verkehrsaufkommen in das Versandgebäude sicherstellt.

Durch die direkt mögliche Wegeanbindung der neuen Flächen an das aktuelle Logistikareal ist damit die weitere Nutzung des Stetigförderers gesichert und zusätzlicher Verkehr über die Straße wird vermieden. Der bereits bestehende Bahnanschluss kann in das neue Areal verlängert werden.

Alternativenprüfung (siehe Flächenübersicht ICO)

Eine Prüfung weiterer im Besitz der Standortbetreibergesellschaft Mainsite befindlicher Grundstücke hinsichtlich einer Verwendbarkeit als möglichen Logistikstandort ergab, dass diese Flächen hierfür nicht geeignet sind:



Nordspitze:

Die Nordspitze ist für eine Verwendung als Logistikareal eindeutig zu klein. Durch die unmittelbare Nähe zur Brückenauffahrt besteht zudem keinerlei Möglichkeit für Erweiterungen (siehe Plan). Die Fläche selbst ist als künftiges Erweiterungsareal für den „Campus“ vorgesehen, der durch die Ansiedlung des ZeWIS (Zentrum für Wissenschaftliche Services und Transfer der Hochschule Aschaffenburg) im früheren Forschungsgebäude wachsendes Interesse als Standort für wissensbasierte junge Start-up-Unternehmen hervorruft. Die Anbindung an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen und Versorgungssysteme wäre mit großem Aufwand verbunden.

Die Fläche der Nordspitze umfasst ca. 2,8 ha und besteht zu 50% aus Verkehrs- und Parkflächen und zu 50% aus teilweise bewaldeten Grünflächen. Damit beträgt die Gesamtfläche nur weniger als 20% der des Brunnenwäldchens. Eine Anbindung an die Produktionsbetriebe und die bestehenden logistischen Einrichtungen (Stetigförderer, Tunnel) ist nicht vorhanden. Bei einer Nutzung als Lager wäre nur etwa 1,8 ha logistisch nutzbar, da der Rest für Verkehrsflächen benötigt würde. Dies entspräche nur etwa 20% der aktuellen Planung. Hinzu kommt, dass für den als Parkplatz genutzten Bereich Ausgleichsflächen geschaffen werden müssten.

Süderweiterung:

Das Süderweiterungsgelände ist als Fläche zur Ansiedlung von Produktionsunternehmen vorgesehen. Es steht für eine Nutzung nicht kurzfristig zur Verfügung und ist auch vom Flächenprofil für Logistik ungeeignet. Aktuell besteht keine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die Anbindung an die bestehenden logistischen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungssysteme des Standorts ist nur mit großem Aufwand realisierbar, da kein Anschluss an das bestehende Produktionsareal vorhanden ist. Durch seine angesetzte Lage zu den Produktionsbetrieben lässt sich eine logistische Nutzung nicht in die bestehende Warenstromstruktur des Standorts und der Produktionsbetriebe integrieren. Dies hätte unter anderem einschneidende Beeinträchtigungen der Produktions- und Betriebsabläufe der Standortunternehmen zur Folge. Zudem ist das Gelände, wie die oben angeführten auch, von den bestehenden Logistikflächen durch die Bahn und die Südstraße getrennt.

Die Süderweiterungsflächen sind für weitere industrielle Ansiedlungen im ICO vorgesehen. Die dort stattfindenden Prozesse werden in erster Linie Produktion umfassen. Ein wichtiges Entscheidungskriterium für potenzielle Ansiedler ist das Vorhandensein einer effizienten Logistik – möglichst als Dienstleistung vor Ort zukaufbar. Die aktuelle zentrale Logistikfläche des ICO bietet aufgrund ihrer Auslastung keine Möglichkeiten, logistische Dienstleistungen für die auf dem Süderweiterungsgelände anzusiedelnden Unternehmen bereitzustellen. Hierdurch wären diese Unternehmen gezwungen, ihre logistischen Prozesse unmittelbar in ihren Produktionsarealen unterzubringen. Die Folge wäre eine Vermischung von Produktions- und Logistikarealen und einem deutlich höheren Aufkommen an Verkehr, um Waren per LKW aus dem Süderweiterungsgelände abzutransportieren. Dies birgt auch verkehrsbedingt potenzielle Sicherheitsrisiken und erhöhte Unfallgefahren, insbesondere für das Personal. Zudem stiege hierdurch der Flächenverbrauch deutlich an.

Unabhängig von der Ansiedlung weiterer Unternehmen liegt das Süderweiterungsgelände abseits aller bestehenden logistischen Strukturen der aktuell am Standort angesiedelten Unternehmen. Sollte die Logistik dorthin verlagert werden, erforderte dies, dass alle Warentransporte über die Mainhausener Straße erfolgen müssten, was sowohl ökologisch wie auch sicherheitstechnisch eine massive Belastung darstellen würde. Zudem besteht keine Bahnanbindung des Geländes.

Dammsfeld:

Das Dammsfeld wird aktuell zur Wassergewinnung für das ICO genutzt. Das Gelände liegt jenseits der Staatsstraße St2309 und verfügt über keinerlei Infrastruktur. Es gibt dort weder Versorgungsleitungen für Energie noch eine direkte Werksstraßenanbindung. Würde ein logistiktauglicher Straßenanschluss hergestellt, so hätte dies eine deutlich höhere Verkehrsbelastung für die St2309 zur Folge. Ein direkter Anschluss an das Schienennetz ist dort nicht möglich. Die Fläche des Dammsfelds ist als ökologische Ausgleichsfläche für die Süderweiterung vorgesehen und bietet gute Möglichkeiten für eine weitere ökologische Aufwertung.

Parkplatz Süd:

Die Fläche des südlichen Parkplatzes ist für eine Verwendung als Logistikareal eindeutig zu klein und die Verkehrsanbindung über die Straße sehr ungünstig. Auch ein Bahnanschluss ist nicht vorhanden. Zudem befindet sich die Fläche nur teilweise im Eigentum der Mainsite.

Hochregallager:

In den Jahren 2000/2001 war der Bau eines Hochregallagers geplant worden unter Abriss von weiten Teilen des bestehenden Versandgebäudes. Es bestand nie die Absicht, das bestehende Gebäude, dessen einzelne Bauabschnitte mittlerweile ein Alter von bis zu 55 Jahren erreicht haben, aufzustocken. Dies ist aus bautechnischen Gründen auch gar nicht möglich. Der damals geplante Bau des Hochregallagers ging von einem völlig anderen Planungsanlass aus und basierte seinerzeit auf der Annahme, dass Logistikflächen ausschließlich für auf Normpaletten verpackte Fasern erforderlich seien.

Die heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Logistik sind völlig andere als vor fast 15 Jahren, da sich das Bestellverhalten der Kunden seither gewandelt hat. Heute sind kleinere Produktchargen verschiedenster Produkte gefordert und die Kunden erwarten eine wesentlich kurzfristigere und schnellere Belieferung als damals. Dies macht es erforderlich, dass verschiedenste Garntypen in unterschiedlichsten Aufmachungen zum Teil auf Lager produziert werden, um kurzfristig zur Lieferung bereitgestellt werden zu können. Bedingt durch die schnelle Umschlagshäufigkeit der eingelagerten Produkte mit Palettengewichten von 600 bis 800 kg, die verschiedenen zur Anwendung kommenden Palettengrößen, Rollen von bis zu 5 Metern Länge oder auch Gebinde mit bis zu 2 Metern Höhe ist eine Lagerung in einem auf Standards basierenden und damit unflexiblen Hochregallager nicht sinnvoll und nicht nachhaltig, da es nicht an zukünftige Erfordernisse angepasst werden kann.

Bedingt durch die gegebene Bausituation wäre ein Hochregallager wenn überhaupt nur als Kapazitätsersatz für einen Teil des bestehenden Versandgebäudes zu sehen. Eine Flächensparnis ergäbe sich nicht, da eine Anpassung der Umfahrung des Gebäudes, aufgrund der beengten und sicherheitstechnisch kritisch zu bewertenden Verhältnisse sowie die Notwendigkeit von Andockstationen für LKW, flächenmäßig ebenfalls berücksichtigt werden müsste.

Weitere Grundstücke:

Alle weiteren im Besitz der Mainsite befindlichen Grundstücke scheiden als mögliche Logistikflächen aus, da sie nicht zusammenhängend und zu klein sind.

Alternativenmatrix

	Kriterien	Geplantes Gelände	Nordspitze	Dammsfeld	Parkplatz Süd	Süd- erweiterung Industriepark Erlenbach
1.	Anschluss Schienennetz DB (inkl. eigenem Gleisanschluss)	●	◐	○	◐	●
2.	optimale Straßenanbindung	●	●	●	◐	◐
3.	Anbindung Produktions- fördereinrichtungen	●	○	○	○	○
4.	direkte Medienanbindung	●	◐	○	◐	◐
5.	Strom-/ Fernwärmeversorgung aus Kraftwärme- kopplungsprozess	●	◐	○	●	●
6.	standort eigene Wasserver- und entsorgung	●	◐	○	◐	◐
7.	unmittelbare Verbindung bestehender Logistikflächen	●	○	○	○	○
8.	Vermeidung weiterer interner Verkehrsströme	●	○	○	○	○
9.	Entlastung der heutigen Verkehrssituation im Außenbereich	●	○	○	○	○
10.	Flächengröße/ Potenzial für Erweiterungsmöglichkeiten	●	○	●	○	●
11.	im Eigentum Mainsite	●	●	●	◐	●
12.	Anforderungen Geländebeschaffenheit	●	○	◐	●	◐

- erfüllt
- ◐ teilw. erfüllt
- nicht erfüllt

2 Überörtliche Vorgaben und Ziele

2.1 Regionalplan

Die Stadt Erlenbach a. Main und der Markt Elsenfeld liegen in der Region Bayerischer Untermain. Sie bilden zusammen mit Obernburg ein Mittelzentrum.

Regionale Wirtschaftsstruktur

Das Mittelzentrum Obernburg/ Elsenfeld/ Erlenbach soll in der Zielplanung des Regionalplans als regional bedeutsamer Schwerpunkt im industriellen Bereich weiter ausgebaut werden. Auf eine Ergänzung und Verbesserung der industriellen Branchenstruktur soll hingewirkt werden. Die Voraussetzungen sollen durch Erhaltung und durch den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie durch Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebieten geschaffen werden.

Gewerbliches Siedlungswesen

In den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkt sollen Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und in ausreichendem Umfang ausgewiesen werden.

Regionale Grünzüge

Der regionale Grünzug Gz6 verläuft nördlich des Gebietes und wird durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt

Der regionale Grünzug Gz7 verläuft südlich des Planungsgebietes und wird durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt

2.2 Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte ist der betroffene Waldbereich als lokaler Immissionsschutzwald und Wald mit Bedeutung für Gesamtökologie dargestellt. Es handelt sich aber jedoch nicht um Bannwald.

3 Örtliche Rahmenbedingungen

3.1 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücksflächen des Plangebiets sind in Eigentum der Mainsite GmbH & Co. KG mit Ausnahme der Flächen der Staatsstraße 2309, die wegen der Straßenanbindung einbezogen werden und des Flurstücks 8181/3 im Eigentum der DB AG mit einem Teilabschnitt des Zufahrtsgleises zum vorhandenen Betriebsgelände Acordis und einem Teilabschnitt des vorhandenen Fuß- und Radweges.

3.2 Vorhandene bauliche Anlagen und angrenzende Nutzungen

Im Süden befindet sich in der Gemarkung Erlenbach zunächst der vorhandene Versandbetrieb, der über einen unterirdischen Tunnel unter der Eisenbahnlinie und der Glanzstoffstraße bestückt wird und der über den Bebauungsplan „Acordis-Versand“ schon planungsrechtlich festgesetzt ist. Dann folgt nördlich angrenzend die Werksiedlung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an der Dr.-Jordan-Straße, sowie an der Parkstraße Werkswohnungen im Geschosswohnungsbau und die Tennisanlage mit Vereinsheim.

Der nördliche Bereich bis zur Gemarkungsgrenze Elsenfeld besteht aus Wald. Hier befinden sich auch Tiefbrunnen zur Brauchwassergewinnung für die Industrieproduktion.

Östlich angrenzend verläuft die Staatsstraße 2309, westlich angrenzend die Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg. An der Bahnlinie befindet sich auch noch das ehemalige Bahnwärterhäuschen.

3.3 Geländeverhältnisse

Das Gelände im geplanten Mischgebiet und im geplanten Sondergebiet ist leicht wellig, aber als weitgehend eben anzusprechen (126,0 ü. NN Höhe Einmündung Dr. Jordanstr. und Nordwestecke bei Betonwerk Hofmann). Zwischen diesen diagonalen Eckpunkten liegen auch leichte Senken.

3.4 Vorhandene Verkehrsanbindung

Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Staatsstraße 2309, die Erlenbacher Straße bzw. Elsenfelder Straße an. Die vorhandene Werksiedlung ist über die Dr.-Jordan-Straße an die Staatsstraße angebunden. Der Bereich von „Acordis Versand“ wird von Westen über die Südstraße erschlossen.

Es ist vorgesehen den neuen Logistikbereich in der Gemarkung Elsenfeld an die Staatsstraße 2309 anzubinden.

Bahnverkehr

Die Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg verläuft an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung. Die Anschlussmöglichkeit an das Schienennetz ist damit gegeben.

4 Gutachten und Fachbeiträge

4.1 Immissionsschutzgutachten

Das Immissionsschutzgutachten wurde vom Büro Muut - Meß- und Umwelttechnik aus Sinzig am Rhein erstellt (Stand Juli 2014) und ist Bestandteil dieser Begründung.

4.2 Verkehrsgutachten

Ein Verkehrsgutachten wurde von T+T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3 63303 Dreieich erarbeitet (Stand November 2012).

4.3 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme

Es liegt eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme 2013 im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans vor.

4.4 Spezielle Artenschutzprüfung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird durch das Büro Kaminsky Naturschutzplanung, Münsterstadt- Windheim erarbeitet. Die Bestandskartierung hierzu erfolgte im Jahr 2013.

5 Städtebauliche Konzeption des Gesamtprojektes

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Erweiterung Logistikbereich

Parallel zur westlich verlaufenden Bahnlinie werden in 2 Bauabschnitten maximal 5 Hallen errichtet.

Bisheriger Logistikbereich

Der bisherige Bebauungsplan „Acordis Versand“ wird lediglich hinsichtlich der zulässigen Höhen im Planteil 3 verändert. Hier kann das geplante Hochregallager entfallen, sodass die zulässigen Gebäudehöhen auf das Maß der übrigen Planbereiche reduziert werden soll. Ferner wird eine Straßenanbindung an den nördlich angrenzenden neuen Logistikbereich hergestellt. Die übrigen Festsetzungen für diesen Teilbereich bleiben gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan „Acordis Versand“ unverändert. Lediglich im Bereich der Grünflächen werden zusätzlich ökologische Aufwertungsflächen festgesetzt.

Mischgebiet

Die bisherige Werksiedlung wird entsprechend dem bisherigen Flächennutzungsplans als Mischgebiet in den Gesamtkomplex integriert. Die Option einer baulichen Verdichtung soll ermöglicht werden.

Es wird allerdings eine interne Straßenanbindung vom bisherigen Logistikbereich zur nördlich entstehenden Erweiterung vorgesehen werden. Dazu ist es notwendig, mehrere Anwesen der bisherigen Werksiedlung im westlichen Bereich zurückzubauen.

5.2 Verkehrskonzept

Durch die Nachbarschaft zur bestehenden Eisenbahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg sowie zur Staatsstraße St 2309 besteht die Möglichkeit der direkten Anbindung des Gebiets an zwei Verkehrsträger und damit zur nachhaltigen Umsetzung ökonomisch und ökologisch optimierbarer Güterverkehrskonzepte.

Die aus dem Produktionsbetrieb kommenden Produkte werden über eine automatische unterirdische Verbindung (Tunnel unter der Bahn) zu den Lager- und Logistikflächen transportiert. Von dort werden Sie über Schiene und Straße an die Kunden geliefert.

Versand über Bahnverkehr

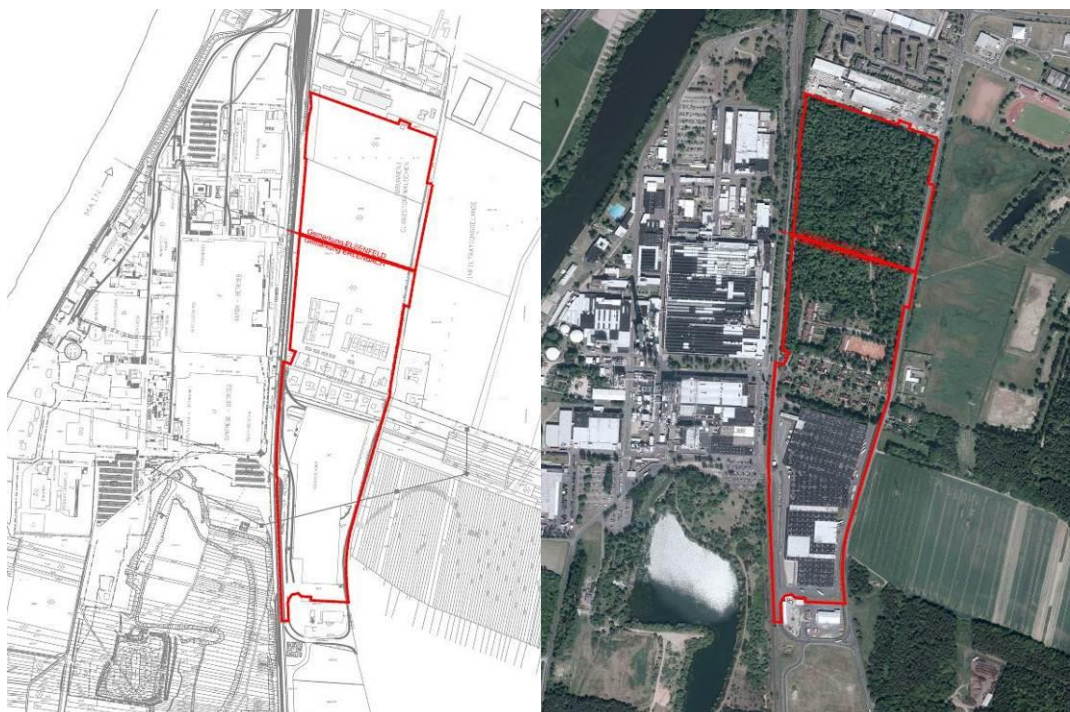
Neben dem vorhandenen Gleisanschluss nach Süden zum bisherigen Versandlager „Acordis“ wird ein weiterer Gleisanschluss für ausgehende Waren nach Norden parallel zu den neuen Hallen vorgesehen. Für diese Baumaßnahme ist ein eigenes Genehmigungsverfahren gem. Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich. Dies ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Versand über LKW-Verkehr

Den Hallenbereichen wird eine breite Erschließungszone nach Osten vorgelagert. Von dort soll auf der Seite der Gemarkung Eisenfeld eine neue Straßenanbindung an die Staatsstraße St. 2309 angelegt werden. Hinsichtlich des neuen Knotenpunktes ist eine Vereinbarung der Gemeinde mit dem Straßenbaulastträger erforderlich.

Hier erfolgt dann die überregionale Straßenanbindung mit Anbindung zur Bundesstraße B 469. Es wird kein Nachtbetrieb vorgesehen.

6 Gemeindebezogene Aufteilung des Gesamtprojektes und in zwei Bebauungspläne



Der nördliche Bereich liegt auf Gemeindegebiet Elsenfeld, der übrige Bereich liegt in Erlenbacher Gemarkung. Für jede Gemeinde wird ein eigener Bebauungsplan aufgestellt, welche aber inhaltlich und verfahrensparell aufeinander abgestimmt werden.

Das Planungsgebiet wird derzeit im Süden durch den bestehenden Logistikbetrieb (Versandlager), im mittleren Bereich als Werkssiedlung, sowie als Tennisgelände genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich das sogenannte „Brunnenwäldchen“ oder auch „Glanzstoffwäldchen“ mit einer Reihe von Tiefbrunnen zur Brauchwassergewinnung für die Industrieproduktion.

Der Nördliche Bereich soll künftig als „Sondergebiet Logistik“ (SO) entwickelt werden, davon sind beide Gemeinden zu etwa gleichen Teilen betroffen. Nur die Gemeinde Erlenbach betrifft das Mischgebiet (MI) (mittlerer Bereich) und das Industriegebiet GI(e) (südlicher Bereich - Umgriff des bisherigen Bebauungsplanes „Acordis Versand“).

Zur Sicherstellung dieses Planungszieles sind die Änderung der Flächennutzungspläne und die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Änderung des Bebauungsplanes „Acordis Versand“ erforderlich.

7 Fläche des Bebauungsplans “Norderweiterung Versandlager ICO- Gemarkung Erlenbach“

7.1 Geltungsbereich Stadt Erlenbach

Das Plangebiet für die Norderweiterung des Versandlagers ICO befindet sich östlich der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg und westlich Staatsstraße St. 2309 (Elsfelder Straße).

Der Geltungsbereich für die “Norderweiterung Versandlager ICO- Gemarkung Erlenbach“ umfasst dabei westlich der Staatsstraße 2309 folgende Grundstücke:

8181/1-8181/11, 8181/12, 8181/15, 8181/17, 8206, 8214, 8214/1, 8214/2, 8215, 8215/1, 8215/2, 8216/1, 8265/3, 8263/3, 8270/2 ganz
sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 270, 4213/5, 8247 jeweils teilweise.

Folgende Grundstücke gehören zu den ökologischen Ausgleichsflächen:

Erlenbach	Teilfläche von 8215	A1a
Erlenbach	8338, 8339, 8340, 8317, 8316, 8341, 8342	A3a
Erlenbach	8343	A3c
Erlenbach	Teilflächen von 7458,	A8
Erlenbach	Teilflächen von 7458, 8802, 8801, 8865,	A9
Erlenbach	Teilfläche von 8215	A14
Erlenbach	TF 8181/1	A16
Erlenbach	TF 9267	A15

7.2 Vorgaben der Bauleitplanung der Stadt Erlenbach

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main aus dem Jahr 1979 – Ausschnitt linker Plan ist die Fläche dieses Bebauungsplans im Süden als Industriegebiet GI, die Werksiedlung im mittleren Bereich als Mischgebiet MI und im nördlichen Bereich als Waldfläche bzw. auch Sportfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main befindet sich seit einigen Jahren im Stadium der Fortschreibung. Es wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt, die Planung befindet sich bei der Stadt in der Abwägungsphase. Der derzeitige Stand ist im rechten Plan ersichtlich. Die Fortschreibung beinhaltet in diesem Bereich nur den Nachtrag der Tennisplätze nördlich der Werksiedlung.



Parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Bebauungsplan „Acordis Versand“

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist die Fläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Acordis Versand“ von 2005 einbezogen, der zusätzlich mit diesem Bebauungsplanverfahren geändert werden soll. Die zulässige Höhe von 42,50 m, die für ursprünglich geplantes Hochregallager dort festgesetzt war, wird auf 16,60 m reduziert. Weiterhin wird eine interne Verkehrsanbindung an den nördlichen Erweiterungsbereich erfolgen und bestehende Grünflächen ökologisch aufgewertet, bzw. als Verminderungsmaßnahmen die landschaftliche Einbindung des bestehenden Areals durch Gehölzpflanzungen verbessert. Die übrigen Festsetzungen für diesen Teilbereich bleiben unverändert.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden gemäß Planzeichnung ausgewiesen als:

Eingeschränktes Industriegebiet (GI(e)) nach § 9 BauNVO.

Im Bereich des Bebauungsplans „Acordis Versand“ (südlicher Bereich) bleibt die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung unverändert. Hierbei wurde seinerzeit festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen innerhalb dieses „GI e“ nicht zulässig sind. Die festgesetzte „Einschränkung“ dieser GI-Nutzung ergibt sich nach Abs. 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen („Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“);

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

In diesem Bereich befindet sich derzeit die sog. „Werkssiedlung“. Künftig sollen in diesem Bereich auch die innerhalb eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie Büros und nichtstörendes Gewerbe angesiedelt werden;

Sondergebiet (SO) „Logistik“ nach § 11 BauNVO.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen für das Gesamtprojekt nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im nördlichen Erweiterungsbereich ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Logistik“ festgesetzt. Die hierbei im Einzelnen zulässigen Nutzungen sind auf die geplante Verwendung als Logistikflächen ausgerichtet und werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen näher definiert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden innerhalb des Geltungsbereichs überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der Bauflächen werden zudem jeweils eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,95 im bereits bebauten eingeschränkten Industriegebiet GI(e). wird aus der bislang rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich „Acordis Versand“ übernommen. Dieser oberhalb der maximalen Werte nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegende Wert bleibt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird mit dem bereits vorhandenen Baubestand und den bestehenden Zu/Umfahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen begründet. Die bestehenden Anlagen haben Bestandsschutz. Die Neuplanungen gehen nicht über das Maß der bestehenden Grundfläche hinaus. Vielmehr werden durch die Rücknahme des geplanten Hochregallagers schon rechtskräftig genehmigte nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert. Die zulässige Höhe von 42,50 m, (168,90m ü. NN). die für ursprünglich geplantes Hochregallager dort festgesetzt war, wird auf 16,60 m (143, 0m ü. NN). reduziert. Gleichzeitig bleiben aber die Aufwertungen von Grünflächen im Acordis-Bereich durch Bepflanzung in der Planung erhalten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt innerhalb des „GI e“ wie bisher unverändert mit konkreten Werten (Meter über NN) festgesetzt; im nördlichen Erweiterungsbereich wird die zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet mit maximal 140m ü. NN festgesetzt, dies bedeutet maximal 14 m über der Bezugshöhe 126, 0 ü. NN. Für das Mischgebiet gelten 10m über der Bezugshöhe von 126,0 ü. NN.

8.3 Verkehr

Straßenmäßige Erschließung

Die Erschließung des künftig erweiterten Logistikbereichs erfolgt durch eine zusätzlich geplante Einmündung von der Staatsstraße St. 2309. Allersing in der Gemarkung Elsenfeld)

Es wird eine interne Straßenanbindung zwischen dem südlichen (vorhandenen) Logistikbereich („Acordis Versand“) und den nördlich geplanten Erweiterungsflächen vorgesehen. Die beiden vorhandenen Straßenanschlüsse des GI(e) an die „Südstraße“ im Westen und Südwesten des Geltungsbereichs bleiben bestehen. Der vorhandene Straßenanschluss der „Dr.-Jordan-Straße“ an die Staatsstraße St 2309 im mittleren Bereich des Geltungsbereichs (am Ostrand der MI-Fläche) bleibt bestehen.

Radweg

Es wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zum Bahngelände eine sichere Radwegverbindung in nördlicher Verlängerung des vorhandenen Radweges angelegt werden. Diese soll auf der geplanten Feuerwehrumfahrung entstehen. Die Weiterführung nach Norden außerhalb des ICO-Geländes ist allerdings vom Markt Elsenfeld umzusetzen.

8.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Festsetzung des immissionsschutzrechtlichen Schutzgrades im Sondergebiet „Logistik“

Das Sondergebiet „Logistik“ soll außer nur tagsüber besetzten Büro- und Sozialräumen keine schutzbedürftigen Räume erhalten. Im Hinblick auf den Immissionsschutz des Gebiets wird das Sondergebiet hinsichtlich des immissionsschutzrechtlichen Schutzgrades daher als GI-Gebiet eingestuft.

Schallimmissionsprognose

Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wurde eine „Prognose der Schallimmission“ durch das Büro MuUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Sinzig / Rhein (Dipl.-Phys. Dr. Joachim Schewe) erarbeitet, das der schalltechnischen Auslegung der Flächen im Hinblick auf die Schallimmission an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft dient. Diese Schallschutzprognose wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Unter Punkt „6“ kommt diese Schallimmissionsprognose in der vorliegenden Fassung vom 24.07.2014 zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

„Das Industriezentrum Oberburg ICO plant ein neues Logistikzentrum mit 3 (Variante A) oder 5 Hallen (Variante B) im Gebiet des sogenannten „Brunnenwäldchens“ zwischen Erlenbacher Straße und Bahnlinie auf der Gemeindegrenze Elsenfeld/Erlenbach. Der vorliegende Bericht dient der schalltechnischen Auslegung der Flächen im Hinblick auf die Schallimmission an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft.“

Da nur Tagbetrieb geplant ist und wegen hinreichender Entfernungen werden die Richtwerte an den Aufpunkten um 10 dB oder mehr unterschritten.

Nach TA Lärm liegen die Aufpunkte damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage.

Auf der Ostseite des Hauses Dr.-Jordan-Straße 9 wird die 10 dB-Unterschreitung für die Tageszeit zwar nicht erreicht, jedoch liegt die Summe aus Schallimmission des ICO und Schallimmission Logistikzentrum unter dem Richtwert. An den werkseigenen Häusern der Parkstraße hängt die Schallimmission nahezu ausschließlich vom Materialtransport zwischen Endpunkt des Band-Tunnels im bisherigen Logistikbauwerk und neuem Lager ab; im Zuge der Detailplanung ist durch geeignete Maßnahmen die Unterschreitung der Richtwerte möglich.“

Zur Baugenehmigung wird zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ein ergänzendes Schallschutzgutachten vorgelegt.

Verkehrslärm von der Staatstraße

Der minimale Abstand zur Straße beträgt mehr als 80m; eine überschlägige Rechnung nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV) ergibt auf Grundlage der Daten des Staatlichen Bauamts (Prognosebelastung 13.666 Kfz/24h, LKW-Anteil 35%, Verkehrsgeschwindigkeit 100 km/h) einen Beurteilungspegel von 60 dB(A), der den Grenzwert von 64 dB(A) für Gewerbegebiete deutlich unterschreitet.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung und Rückbau baulicher Anlagen

Eine umfassende Bodenneuordnung ist nicht notwendig, da die Flächen im Eigentum des ICO liegen.

Bei der Umsetzung der nördlichen Erweiterung der Logistikflächen sowie zur Anlage der im Bebauungsplan dargestellten erforderlichen internen Verkehrswege ist ein Rückbau von Teilen der sogenannten Werksiedlung erforderlich.

Die betroffenen, überwiegend sanierungsbedürftigen Geschosswohnungen in der Parkstraße und die Tennisanlage befinden sich im Eigentum des ICO und werden spätestens mit Beginn des vorgesehenen Bauabschnitts 2 zurückgebaut werden.

9.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.2.1 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Abführung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Schmutzwasserkanäle des ICO und wird in die Gemeinschaftskläranlage Bayerischer Untermain in der Gemarkung Elsenfeld zugeführt. Die Mischwasserbehandlung und die Leistungsfähigkeit der Kanäle werden nachgewiesen.

Das unbelastete Niederschlagswasser des Sondergebietes wird gesammelt und versickert. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist dem Stand der Technik entsprechend im Bereich des ICO vorher zu reinigen. Hierfür wird ein eigenes wasserrechtliches Verfahren beantragt, in welchem die Details festgelegt werden

9.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des ICO gewährleistet. Vor einer Bebauung wird eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gemäß Bedarf geplant und sichergestellt.

Die werkseigenen Brauchwasserbrunnen zur Versorgung des ICO werden erhalten. Die Brunnenschächte werden entsprechend für eine Überfahrbarkeit mit LKWs ertüchtigt.

9.2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des ICO gewährleistet.

Östlich der Staatstraße befinden sich 20kV Kabel im Eigentum der EZV, Energie und Service GmbH Untermain, Landstraße 47, 63939 Würth am Main.

9.2.4 Ferngasleitung

Die Ferngasleitung FGN LNR.1/12 der Ferngas Nordbayern GmbH, samt Schutzstreifen von je 5 m beiderseits der Leitungsachse, befindet sich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs und führt ins Stammwerk hinein.

9.2.5 Bodendenkmäler

Nach dem bisherigen Kenntnisstand befindet sich kein Bodendenkmal im Plangebiet. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schloss Seehof) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSCHG.

10 Flächengrößen

ERLENBACH

Sondergebiet „Logistik“	6,41 ha
Mischgebiet	2,12 ha
Industriegebiet GI(e)	7,96 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,53 ha
Versorgungsfläche	0,01 ha
Waldfläche	0,67 ha
Interne ökol.	0,44 ha
Ausgleichsfläche	
Geltungsbereich ohne externen ökologischen Ausgleich	18,14 ha

B. Natur und Landschaft, naturschutzrechtlicher und forstlicher Ausgleich

1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Naturraums Untermainebene (232) im Bereich der Niederterrasse, welche aus sandigem – kiesigem Material besteht.

Als natürliche Waldgesellschaft würde sich Flattergras—Buchenwald, ein bodensaurer Buchen-Stieleichen-Eschen-Mischwald der planaren Stufe, ergeben.

2 Fachliche Ziele und Vorgaben

Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte ist der betroffene Waldbereich als lokaler Immissionsschutzwald und Wald mit Bedeutung für Gesamtökologie dargestellt.

Arten- und Biotopschutzprogramm

In den Zielkarten des Arten- und Biotopschutzprogramms 2002 betreffen folgende Aussagen das Planungsgebiet:

Erhaltung und Optimierung des Gehölzbestandes (Biotop 118 002) an der Böschung zur Bahnlinie.

Nachdem sich der Waldbestand auf den durch Sand geprägten Mainterrassen befindet, liegt der Bereich in der Verbundachse der Sandlebensräume des Maintales. Erhalt und Wiederausdehnung von Sandlebensräumen sind als Ziele formuliert.

Biotopkartierung

Es ist am Rand des Geltungsbereiches Biotop 118-002 kartiert. 800 m lange Hecken an Bahnlinie auf bis 3 m hohen Böschungen.

Lückiger Gehölzbewuchs aus flächiger Robinie, Birke u.a. an der Böschungskante, darunter flächiges Brombeergestrüpp, auch Besenginster oder nur krautig bewachsene Abschnitte aus glatthaferreicher, trockener und magerer Altgrasflur mit Ruderalarten.

Trotz geringer Qualität und Beeinträchtigung durch angrenzenden Verkehr als ungenutzte Ausgleichsflächen innerhalb Industriegebiet im Westen und Kiefernforst im Osten erhaltenswert.

3 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme

(siehe Karte: Grünordnerische Bestandsaufnahme)

Folgende Strukturen und Lebensräume sind vorhanden:

Gemarkung Erlenbach

- Nördliche Zone mit Mischwald aus Kiefer, Rotbuche, Eiche, Roteiche z.T. im östlichen Bereich durchforstet mit Jungwuchs aus Roteichen, Hasel, Hainbuche, Linde. Darunter befindet sich ein Höhlenbaum (Buche)



- Eingestreut kleine offene Bereiche um die Tiefbrunnen herum bzw. auf den Verbindungswegen mit zum Teil gemähten Wiesenstreifen bzw. Säumen
- Am westlichen Rand knapp außerhalb des Gebietes auf der Bahnböschung lichte Hecke mit Robinien, Spitzahorn, Bergahorn, Roteiche, Vogelkirsche, Birke, Brombeere, Besenginster
- Südlich des Waldbereiches auf Höhe der Tennisanlage und der Geschoßwohnungen finden sich Gehölzgruppen als Rest des einmal dort befindlichen Waldes mit Kiefern, Eichen, Buchen, Spitzahorn Roteichen, Birken
- In der Werksiedlung finden sich Hausgärten in mehr oder weniger strukturreicher Ausbildung vor
- In der Dr.-Jordan-Straße in der Werksiedlung stehen Straßenbäume (Platanen, Linden, Ahorn)
- Nördlich des Versandlager „Acordis“ befindet sich ein Gehölzstreifen mit Roteiche, Weymoutskiefer, Birke, sowie zwischen den Bahngleisen eine Kieferngruppe
- Im übrigen Bereich von „Acordis Versand“ befinden sich Rasenflächen

4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Erstellung von Genehmigungsunterlagen wurde auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Kaminsky Naturschutzplanung, Münsterstadt-Windheim erarbeitet.

Als Grundlage dafür wurden im Sommer 2013 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechse) gezielt im Untersuchungsgebiet erhoben.

Brutvögel

Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebungen 31 Vogelarten erfasst. Im Zuge der Vogelkartierungen wurde auch gezielt auf Großvogelnester/-horste geachtet.

Gesamtartenzahl	31 (in beiden Gemarkungen)
Nur im Überflug	6
Nahrungsgast	1
Brutvögel – mögliches Brüten	2
Brutvögel – Brutverdacht	9
Brutvögel – sicher brütend	13

Räumliche Verteilung wertbestimmender Arten

(siehe Karte: Grünordnerische Bestandaufnahme)

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) [RL SL: 3, RL Bay: 3]:

Lichte und aufgelockerte Altholzbestände, alte Weidenauwälder, Hecken mit alten Überhältern in halboffenen Agrarlandschaften, Feldgehölze und Streuobstwiesen sind neben Stadt und Dorflebensräumen die bevorzugten Lebensräume vom Gartenrotschwanz. Die Art kam mit drei Revieren in den Randbereichen im Norden sowie im Südwesten der Untersuchungsfläche vor.

Graureiher (*Ardea cinerea*) [RL SL: V, RL Bay: V]:

Der Graureiher ist eine Charakterart von Auenlandschaften und Teichkomplexen, wichtige Nahrungshabitate sind aber auch als Grünland genutzte, von Gräben durchzogene Niederungen. Ein Graureiher überflog das Gebiet einmalig abends rufend in der Dämmerung.

Grünspecht (*Picus viridis*) [RL SL: V, RL Bay: V]:

Der Grünspecht kommt sowohl in den Randzonen von mittelalten und alten Laub- und Mischwäldern vor, als auch in reich gegliederten Kulturlandschaften und Siedlungsbereichen mit Altbaumbestand. Im östlichen Teil des Gebietes rief zur Brutzeit mehrfach ein Grünspecht aus einem lockeren, älteren Baumbestand. Ein Brutnachweis erfolgte nicht.

Mäusebussard (*Buteo buteo*):

Der Mäusebussard besiedelt Wälder und Gehölze aller Art im Wechsel mit offenen Landschaften. Er wurde mehrmals im Überflug beobachtet.

Pirol (*Oriolus oriolus*) [RL SL: V, RL Bay: V, RL D: V]:

Der Pirol kommt in feuchten und lichten, sonnigen (Bruch- und Au-) Wäldern, aber auch in lückigen Kiefernwäldern vor, wobei die Randlagen von Wäldern allgemein bevorzugt werden. Im Süden des Untersuchungsgebietes gab es ein Revier der Art.

Turmfalke (*Falco tinnunculus*):

Der Turmfalke kommt in halboffenen und offenen Landschaften aller Art mit Angebot an Nistplätzen in Feldgehölzen, Baumgruppen, auf Einzelbäumen oder im Randbereich angrenzender Wälder vor. Die Art wurde nur einmalig überfliegend festgestellt.

Wanderfalke (*Falco peregrinus*) [RL Bay: 3]:

Der Wanderfalke bewohnt Natur- und Kulturlandschaften mit einem hohen Nahrungsangebot (Vogelbeute im freien Luftraum) und geeigneten Nistplätzen.

Ein Wanderfalke wurde etwas außerhalb südwestlich überfliegend beobachtet. Von der in dieser Richtung angrenzenden Fläche waren auch Rufe zu vernehmen.

Großvogelnester/Horste:

Im Untersuchungsraum wurden keine Großvogelnester/Horste gefunden.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*):

Es wurden ein juveniles und ein adultes Tier festgestellt

Vor allem die lockeren Waldbereiche im Osten des Gebietes bieten durch höheren Strukturreichtum (auch an den Grundwasserprobestellen etc.), teilweise sandige Bodenbereiche und die größeren offenen Bereiche, die von der Sonne erwärmt werden können, geeignete Bedingungen für Zauneidechsen.

Hinweise auf Vorkommen anderer Reptilien, Amphibien und relevanter Tagfalter wurden nicht gefunden.

Fledermäuse:

Insgesamt wurden fünf Fledermausarten aufgrund der Rufanalysen nachgewiesen.

Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets war die Aktivität am höchsten, dort war eine hohe Aktivität jagender Zwergfledermäuse und Großer Abendsegler festzustellen. Andere Arten nutzten diesen Bereich gering als Transfer- sowie als sporadisches Nahrungshabitat.

Der West- und der Ostrand des Gebietes und auch die offeneren Bereiche am breiten Hauptweg durch das „Glanzstoffwäldchen“ im östlichen Teil des Gebietes sind verstärkt von Nyctaloiden (vorwiegend der Große Abendsegler) als Nahrungs- und Transferhabitat genutzt.

Im Wald dominiert die Zwergfledermaus, die auch über den kleinen Wegen im „Glanzstoffwäldchen“ eine mittlere Aktivität zeigt.

Von der Mopsfledermaus wurden an dem Hauptweg und im Norden wenige Rufsequenzen aufgenommen, die für eine sehr geringe Aktivität sprechen. Die Rauhaufledermaus wurde mit geringer Aktivität am Ostrand des Gebietes sowie an dem östlichen Hauptweg im „Glanzstoffwäldchen“ festgestellt. Im Süden des Gebietes, im Bereich der Tennisplätze und der Wohnbebauung wurden nur zweimal Zwergfledermäuse festgestellt. Dieser Bereich wurde kaum als Jagdhabitat genutzt.

Es wurden im Gebiet keine Fledermausquartiere gefunden. Im Nordosten des Gebietes wurden jedoch sehr früh in der Dämmerung in einem Bereich mit vielen Höhlenbäumen zwei Kleine Abendsegler beobachtet. Dies könnte dafür sprechen, dass ein Quartier der Art in dem Bereich existiert, es konnte jedoch nicht genauer lokalisiert werden. Anderes auf Quartiere hinweisendes Verhalten (z.B. Schwärmverhalten), wurde nicht beobachtet.

Höhlenbäume:

Aufgrund der relativ hohen Anzahl potenziell geeigneter Baumhöhlen (z.B. Spechthöhlen). Es muss davon ausgegangen werden, dass in dem Untersuchungsbereich potenziell Fledermausquartiere vorkommen (v.a. potenzielle Sommerquartiere, vereinzelt auch potenziell Winterquartier;

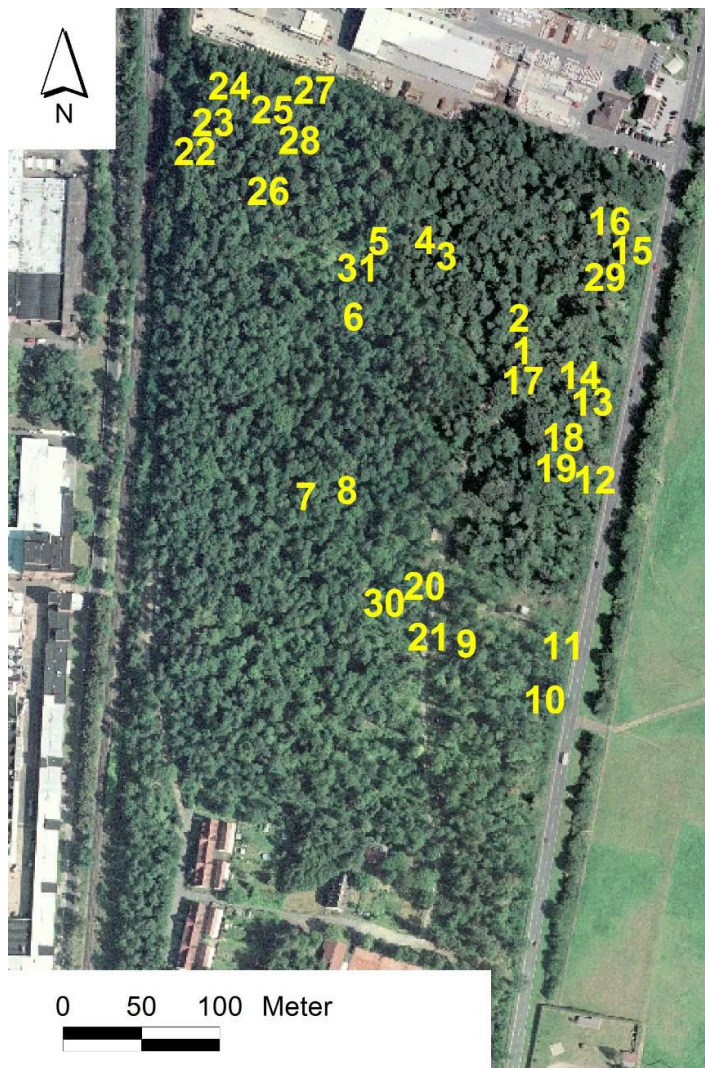


Abbildung : Höhlenbäume, laufende Nummerierung

An Gebäuden der Wohnbebauung im Südwesten können sich z.B. in Lücken/Spalten unter den Dächern potenziell Quartiere von Fledermäusen befinden. Beobachtungen in der Dämmerung in diesen Bereichen ergaben jedoch keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

Bei der Kartierung wurde nachträglich auch das Vorkommen hügelbauender Waldameisen einbezogen. Am 27.01.2015 wurde der Untersuchungsraum (Geltungsbereich des B-Plans inkl. Umfeld) gezielt auf hügelbauende (Wald-)Ameisen kontrolliert – dabei wurden keinerlei Hügel festgestellt.

Die notwendigen Konsequenzen hinsichtlich der notwendigen vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF) vor einem Eingriff, der Vermeidungsmaßnahmen und zeitlichen Beschränkungen bei der Durchführung des Eingriffs und die detaillierte Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen auf den ökologischen Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

5 Ziele der Grünordnung und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung

Berücksichtigung Ziel Walderhalt

Vermeidungen bestehen darin einen zusammenhängenden Waldstreifen (Restwald) in der Gemarkung Erlenbach im Osten zu erhalten und auch nach Süden zu erweitern. Die nicht vermeidlichen Rodungen sollen im Maintal in der Nähe durch Neuaufforstung und Flächen für Waldverbesserung (Umwandlung reiner Nadelwald zu Laubmischwald) ausgeglichen werden.

Die Waldflächen dürfen erst gerodet werden, wenn die Bebauung des entsprechenden Grundstücks bevorsteht.

Berücksichtigung Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein zusammenhängender Waldstreifen wird als Lebensraum (Restwald) in der Gemarkung Erlenbach im Osten zu erhalten und auch nach Süden zu erweitert. In der Gemarkung Erlenbach ist nur ein Höhlenbaum betroffen.

Die nicht vermeidlichen Rodungen sollen im Maintal in der Nähe durch Neuaufforstung und Flächen für Waldverbesserung (Umwandlung reiner Nadelwald zu Laubwald) ausgeglichen werden. Bei verschiedenen Ausgleichsflächen an Wäldern werden Fledermauskästen und Kästen für höhlenbrütende Vögel installiert.

Lebensräume für die Zauneidechse, die in offeneren Lichtungen des Waldes vorkommt können sowohl im Grünstreifen östlich der Bahnlinie optimiert werden, wie auch in den Ausgleichsflächen östlich der Staatsstraße.

Berücksichtigung Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Rücknahme des schon über den BP „Acordis-Versand“ genehmigten, über 40m hohen Hochregallagers wird das Landschaftsbild weithin sichtbar geschont. Das bestehende Logistikgebäude wird durch Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße optisch wesentlich besser eingebunden. Von der Staatsstraße aus werden die neuen Logistikhallen des Sondergebietes kaum sichtbar werden, weil ein Waldstreifen zur Straße hin erhalten bleibt. Dieser im Moment relativ aufgelichtete Bereich, hat aber mittlerweile einen dichten Unterwuchs aus Waldbäumen und Sträuchern, der künftig ein geschlossenes Bild ergeben wird.

Durch das Waldgebiet führen Unterhaltungswege zu den Tiefbrunnen, Peilrohren und Trafostationen des ICO, die teils auch als Fuß- und Radwegverbindung genutzt werden. Es soll am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zum Bahngelände eine sichere Radwegverbindung in nördlicher Verlängerung des vorhandenen Radweges angelegt werden. Diese soll auf der geplanten Feuerwehrumfahrung angelegt werden. Die Weiterführung nach Norden außerhalb des ICO-Geländes ist allerdings vom Markt Eisenfeld umzusetzen.

Berücksichtigung Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Eine Verminderung des Eingriffs im Hinblick auf den Wasserhaushalt wird darin liegen, dass bei den neuen Hallen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird. Zusätzlich wird Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen zurückgehalten und versickert werden.

Berücksichtigung Schutzgut Luft / Klima

Eine Verminderung des Eingriffs im Hinblick auf die Klimafunktion wird darin liegen, dass bei den neuen Hallen eine extensive Dachbegrünung zwingend festgesetzt wird.

6 Kompensation Waldflächen

Es ist in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten von einer forstlichen Ausgleichsfläche von 70% und zwar im nahen Maintalbereich auszugehen. Diese kann aus einer Kombination aus Flächen für Neuaufforstung und Flächen für Waldverbesserung (reiner Nadelwald zu Laubwald) bestehen

BP Norderweiterung Versandlager Bilanzierung Forst Gemarkung Erlenbach					
Vermeidung Eingriff:					
An Ostseite Waldstreifen verbleibend in Breite von ca. 32 m bis 55 m					
	Größe in m ²				Größe in m ²
Forstlicher Eingriff Erlenbach	33.970	Forstrechtlicher Ausgleichsbedarf 70%		0,7	23.779
Forstlicher Ausgleich Eigentum Mainsite					
Fl. Nr.	Größe in m ²	derzeitige Nutzung und Zustand	geplante Maßnahme		
TF 8181/1	1.800	Tennisplätze, Garten und Wegeflächen	Aufforstung der nicht gehölzbestandenen Bereiche zur Ergänzung des Waldstreifens. Ergänzung naturnaher Laubwald (50% der Fläche mit 1800 m ²) Pflanzung von Eiche, Buche, Hainbuche. Anbringen von 5 Fledermauskästen und 3 Kästen für höhlenbrütende Vögel im Bereich der vorhandenen Gehölzgruppe.		1.800
Teilflächen von 7458, 8802, 8801, 8865,	4.544	eh. Wald	Flächiger Sturmschaden: Wiederaufforstung der großen Sturmschadensfläche mit naturnahem Laubwald (Eiche, Buche, Hainbuche), Einzäunung gegen Verbißschäden		4.544
			Summe Aufforstung im weiteren Sinne		6.344
Forstlicher Ausgleich durch ökologischen Waldumbau, Eigentum Mainsite					
Erlenbach Teilflächen von 7458,	10.000	Kiefernwald mit geringem Unterwuchs an Laubgehölzen	Waldumbau zu naturnahem Laubwald: Sukzessive Entfernung der Kiefern, gezielte starke Nachpflanzung von Eiche, Buche, Hainbuche. Einzäunung gegen Verbißschäden, Optimierung als Fledermauslebensraum mit Totholzanteil und Fledermauskästen.		10.000
Forstlicher Ausgleich durch ökologischen Waldumbau über Stadt Erlenbach					
9267 Teilfläche	26.000	Kiefernwald Lage Orgel ohne geeigneten Unterwuchs an Laubgehölzen. Bestockungsziel Forsteinrichtungsplan mit Kiefer, Buche und Douglasie, dabei Buchenanteil 30%	Ökologischer Waldumbau zu naturnahem Laubwald: Entfernung der Kiefern bis auf Schirm von 30% als Frostschutz, der nach 5-6 Jahren entfernt wird, wenn die Pflanzung entsprechende Höhe erreicht hat. Jedoch Erhalt von einigen Altbäumen zur Optimierung als Fledermauslebensraum mit Fledermauskästen und Vogelkästen für Höhlenbrüter, sowie Totholzanteil. Gezielte starke Nachpflanzung von Eiche, Buche Hainbuche, Edellaubhölzer. Einzäunung gegen Verbißschäden. Aufwertung durch Erhöhung des Laubholzanteils gegenüber Einrichtungsplan 70%.		26.000
			Summe Waldumbau		36.000
			Summe forstlicher Ausgleich		42.344

Die Summe des rein forstlichen Ausgleichs, der aus ökologischem Waldumbau und Aufforstung im Maintal im lokalen Umfeld besteht, übersteigt den forstrechtlichen Bedarf von 70% um 18.565 m².

In der Zusammenschau mit den forstlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Teil Elsenfeld beträgt der forstrechtliche Ausgleich für die Rodung statt des Mindestbedarfs von 70% knapp über 100%.

Nachweis der Verbesserung des forstlichen Ausgleichs, insbesondere Erhöhung des Aufforstungsanteils gegenüber dem Waldumbau im Verlauf des Verfahrens (grün markiert die Änderungen 2016):

Angaben für beide Gemeinden zusammen:

Fläche Brunnenwäldchen	132.870 m ²
Rodung	98.690 m ²
Es bleibt als Wald bestehen	34.180 m ²

	Stand Frühzeitige Bürgerbeteiligung 31.7.2014			Stand nach öffentlicher Auslegung 2015 mit verbessertem forstlichen Ausgleich entsprechend den Empfehlungen der beiden Bauausschüsse			Stand nach dem von der Forstbehörde und der Naturschutzbehörde zugestimmten Kompromiss mit höherem Anteil von Neuaufforstungen in Eingriffsnähe vom Februar 2016		
	Erlenbach	Elsenfeld	Summe beide Gemeinden	Erlenbach	Elsenfeld	Summe beide Gemeinden	Erlenbach	Elsenfeld	Summe beide Gemeinden
	Forstrechtlicher Ausgleich			Forstrechtlicher Ausgleich			Forstrechtlicher Ausgleich		
Forstlicher Eingriff : Rodung	36.357 m ²	72.338 m ²	108.695 m ²	33.970 m ²	64.720 m ²	98.690 m ²	33.970 m ²	64.720 m ²	98.690 m ²
Forstrechtlicher Ausgleichsbedarf Mindestanforderung 70%	25.450 m²	50.637 m²	76.087 m²	23.779 m²	45.304 m²	69.038 m²	23.779 m ²	45.304 m ²	69.038 m ²
Summe Aufforstung im engeren und weiteren Sinne	2.000 m ²	22.314 m ²	24.314 m ²	6.344 m ²	30.841 m ²	37.185 m ²	6.344 m ²	41.941 m ²	48.285 m ²
Summe Waldumbau Nadelholzmonokultur zu naturnahem Laubwald	26.000 m ²	28.500 m ²	54.500 m ²	36.000 m ²	21.555 m ²	57.555 m ²	36.000 m ²	12.555 m ²	48.555 m ²
Summe tatsächlicher forstlicher Ausgleich	28.000 m²	50.814 m²	78.814 m²	42.344 m²	52.396 m²	94.740 m²	42.344 m²	54.496 m²	96.840 m²

Der jetzt erhöhte Anteil an Neubegründung von Wald wird durch Aufforstung von naturnahen Waldbereichen zugeordnet zum Bebauungsplan Teil Elsenfeld erbracht, liegt aber zum großen Teil eingriffsnah direkt an der nördlichen Gemarkungsgrenze von Erlenbach auf dem Dammsfeld. Weiterhin wird ein Auwaldbereich an der Elsava angelegt.

7 Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

(siehe Karte: Bewertung der Eingriffsfläche und Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden entsprechend der unterschiedlichen Lebensräume. Im Bereich des Bebauungsplans „Versandlager Acordis“ erfolgt nur ein kleiner Eingriff im Bereich der Straßenanbindung im Nordwesten.

Bewertung der Eingriffsfläche nach Bayerischem Leitfaden und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zur Wahl der Kompensationsfaktoren:

Es liegt immer der Eingriffstyp A mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor. Der Mischwald aus Kiefer, Rotbuche, Eiche, Roteiche ist zum überwiegenden Teil als Gebiet mittlerer Bedeutung, allerdings im oberen Bereich einzustufen, im Grenzbereich zu Gebieten hoher Bedeutung. Der Faktor 1,0 ist dafür angemessen. (oberer Grenzwert Kategorie II mit 1,0 ist gleich unterer Grenzwert bei Kategorie III) Bei der Verminderungsmaßnahme durch extensive Dachbegrünung wird der Faktor auf 0,8 reduziert. Auf kleinen Teilbereichen befinden sich allerdings Bäume mit Baumhöhlen. Insgesamt im gesamten Waldbereich 31 Stück, davon in Elsenfeld 30 Stück. in Erlenbach nur 1 Höhlenbaum. Diese Bereiche werden den Gebieten hoher Bedeutung zugeordnet und mit einem Faktor von 1,5 belegt.

In den schon bisher bebauten Bereichen erfolgt eine Nachverdichtung durch die Festlegung eines Sondergebiets und die Erhöhung der Grundflächenzahl im bestehenden Mischgebiet beiderseits der Dr.-Jordan-Straße.

Sondergebiet mit Dachbegrünung:

Ausgleichsbedarf für Planung mit erhöhtem Baurecht mit hoher GRZ aber Dachbegrünung auf Gebiet geringer Bedeutung 0,5, abzüglich des theoretischen Ausgleichsbedarfs für das schon bestehende Baurecht 0,3 ergibt als Kompensationsfaktor 0,2

Sondergebiet ohne Dachbegrünung (Verkehrsflächen)

Ausgleichsbedarf für Planung mit erhöhtem Baurecht mit hoher GRZ auf Gebiet geringer Bedeutung 0,6, abzüglich des theoretischen Ausgleichsbedarfs für das schon bestehende Baurecht 0,3 ergibt als Kompensationsfaktor 0,3

Mischgebiet:

Ausgleichsbedarf für Planung mit erhöhtem Baurecht mit mittelhoher GRZ auf Gebiet geringer Bedeutung 0,5, abzüglich des theoretischen Ausgleichsbedarfs für das schon bestehende Baurecht 0,3 ergibt als Kompensationsfaktor 0,2.

		Faktor	Fläche Erlenbach	Eingriffsfläche Erlenbach
1.	Gebiete mit hoher Bedeutung			
1a	Mischwald mit Höhlenbäumen, Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad (zusätzliche Artenschutzmaßnahmen sind hier nötig)	1,5	200 m ²	300 m ²
2.	Gebiete mit mittlerer Bedeutung			
2a	Mischwald, Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad	1,0	10.833 m ²	10.833 m ²
2b	Mischwald, Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad, Verminderung durch extensive Dachbegrünung	0,8	22.937 m ²	18.350 m ²
2c	Gehölzgruppen, Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad, Verminderung durch extensive Dachbegrünung	0,8	2.723 m ²	2.178 m ²
2d	Einzelbäume in Wiese, Eingriff durch Straßenbau	0,8	884 m ²	707 m ²
3.	Gebiete mit geringer Bedeutung			
3a	Bauliche Verdichtung durch Sondergebiet	0,6-0,3 = 0,3	10.860 m ²	3.258 m ²
3b	Bauliche Verdichtung durch Sondergebiet, Verminderung durch extensive Dachbegrünung	0,5-0,3 = 0,2	13.806 m ²	2.761 m ²
3c	Bauliche Verdichtung im Mischgebiet	0,5-0,3 = 0,2	19.637 m ²	3.927 m ²
	Summen Eingriffe		81.880 m ²	42.315 m ²

8 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ziel ist es, die ökologischen Ausgleichsflächen bzw. Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet vorzusehen

Eigentümer Mainsite

Nr.	Gemarkung Fl. Nr.	Größe in m ²	derzeitige Nutzung und Zustand	geplante Maßnahme	Faktor	erreichbare r Ausgleichsflächenwert in m ²
A1a	Erlenbach Teilfläche von 8215	1.200	Grasstreifen, ursprünglich Ausgleich für BP Accordis	Pflanzgebiet Fläche nördlich Müllverladestation. Anerkannt wird Fläche ab 10m Breite (1200m ²) Pflanzung von 10 Hochstämmen Stu 20/25 cm, Artenauswahl: Ahorn, Linde, Eiche, Hainbuche, Vogelkirsche, sowie Pflanzung eines Feldgehölzes mit autochthonen Landschaftsgehölzen (Heister 10%, Sträucher 90%)	1	1.200
A3a	Erlenbach 8338, 8339, 8340, 8317, 8316, 8341, 8342	9.363	Acker intensiv, urspr. Ausgleich für BP ACCORDIS	Entwicklung Magerrasenstandort für Nord-Südvernetzung, Abtrag Oberboden, randliche Pflanzung von 5 Obstbäumen und 10 Dornbüschen	1	9.363
A3c	Erlenbach 8343	1.000	Acker intensiv	Entwicklung Magerrasenstandort für Nord-Südvernetzung, Abtrag Oberboden als Erweiterung von 3a (urspr. Accordis)	1	1.000
A8	Erlenbach Teilflächen von 7458,	10.000	Kiefernwald mit geringem Unterwuchs an Laubgehölzen	Waldumbau zu naturnahem Laubwald: Sukzessive Entfernung der Kiefern, gezielte starke Nachpflanzung von Eiche, Buche, Hainbuche. Einzäunung gegen Verbißschäden, Optimierung als Fledermauslebensraum mit Totholzanteil und Fledermauskästen.	0,7	7.000
A9	Erlenbach, Teilflächen von 7458, 8802, 8801, 8865,	4.544	eh. Wald	flächiger Sturmschaden: Aufforstung der großen Sturmschadensfläche mit naturnahem Laubwald (Eiche, Buche, Hainbuche), Einzäunung gegen Verbißschäden	0,9	4.090
A14	Erlenbach, Teilfläche von 8215	1.470	Gehölzstreifen 7m breit. Roteichen, Weymoutskiefer, Birken	Rücknahme der fremdländischen Gehölze auf 30%, Nachpflanzen von Eichen, Linde, Hainbuche, sowie Ergänzung mit Dornsträuchern als Gehölzmantel.	0,7	1.029
A16	Erlenbach TF 8181/1	3.600	Tennisplätze, Garten Gehölzgruppen, Waldstück	Ergänzung naturnaher Laubwald (50% der Fläche mit 1800 m ²) Pflanzung von Eiche, Buche, Hainbuche. Anbringen von 5 Fledermauskästen und 3 Kästen für höhlenbrütende Vögel im Bereich der vorhandenen Gehölzgruppe	0,5	1.800

Eigentümer Stadt Erlenbach

A15	Erlenbach TF 9267	26.000	Kiefernwald ohne geeigneten Unterwuchs an Laubgehölzen. Bestockungsziel Forsteinrichtungsplan mit Kiefer, Buche und Douglasie, dabei Buchenanteil 30%	Ökologischer Waldumbau zu naturnahem Laubwald: Entfernung der Kiefern bis auf Schirm von 30% als Frostschutz, der nach 5-6 Jahren entfernt wird, wenn die Pflanzung entsprechende Höhe erreicht hat. Jedoch Erhalt von einigen Altbäumen zur Optimierung als Fledermauslebensraum mit Fledermauskästen und Vogelkästen für Höhlenbrüter, sowie Totholzanteil. Gezielte starke Nachpflanzung von Eiche, Buche Hainbuche, Edellaubhölzer. Einzäunung gegen Verbißschäden. Aufwertung durch Erhöhung des Laubholzanteils gegenüber Einrichtungsplan 70%,	0,7	18.200
-----	----------------------	--------	---	---	-----	--------

				Summe Eigentümer Mainsite und Stadt Erlenbach		43.682
--	--	--	--	--	--	---------------

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist damit erbracht und übersteigt den Eingriff von 42.315 m².

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auch auf den Aufforstungsflächen und den Waldumbauplächen (forstliche Kompensation) angerechnet.

Die grundbuchrechtliche Sicherung bei den Ausgleichsflächen in Privateigentum zugunsten den Freistaates Bayern wird vor Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

Nach Rechtskraft werden die Ausgleichsflächen dem Ökoflächenkataster gemeldet.

Es wird eine Berichtspflicht durch eine fachkundige Person über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Erfolgskontrolle und eine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde festgesetzt.

9 Artenschutzmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen bzw. spezielle Artenschutzmaßnahmen müssen gewährleisten, dass lokale Populationen geschützter Arten nicht gefährdet werden. Grundlage hierzu ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Die folgenden Konfliktvermeidungsmaßnahmen, die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF) vor einem Eingriff, und die detaillierte Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen auf den ökologischen Ausgleichsflächen sind auf der Grundlage der speziellen Artenschutzprüfung festgelegt und werden jeweils im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Optimaler Zeitpunkt für Baumfällungen, Einschlag/Rückschnitt von Gehölzen, Abtrag von Bodenvegetation sowie Baufeldfreimachung

Fällung von Bäumen, Rückschnitt von Gehölzen oder Abtrag von Bodenvegetation, sind grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Das Entfernen der Wurzelstöcke von gefälltten Bäumen ist aber erst nach der Frostperiode durchzuführen nach dem Winterschlaf potenziell vorkommender Amphibien oder Haselmäuse.

Sollten Bäume mit einem Stammdurchmesser von >60 cm gefällt werden, sind diese vorher im laubfreien Zustand auf ein Vorhandensein von Höhlen hin gezielt zu untersuchen. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung auf eine aktuelle Nutzung von Höhlen durch Fledermäuse oder die Haselmaus zu kontrollieren. Sollten dabei Fledermäuse oder die Haselmaus festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zeitraum für Abtrag von Boden und Bodenvegetation im Umfeld des Fundortes der Zauneidechse (Offener Bereich um einen Brunnen an der Gemarkungsgrenze)

Bauzeitenbeschränkung für diese Arbeiten auf den Monat August bis Anfang September in einem Korridor entlang der Gemarkungsgrenze von jeweils 15m nördlich und südlich, vom Weg westlich des Brunnens bis zum verbleibenden Waldstreifen an der Staatstraße im Osten. Ökologische Bauleitung ist erforderlich.

Optimaler Zeitpunkt für Abschieben des Oberbodens und Auffüllungen und/oder Schotterung von Waldwegen

Ein Abschieben von Oberboden, Auffüllungen und/oder eine etwaige Schotterung von Waldwegen sind im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März außerhalb der Fortpflanzungszeit von Gelbbauchunke, Baumpieper und Waldschnepfe durchzuführen.

Erhalt von Waldbereichen, Schutz von Bäumen/Gehölzen und Biotopen etc. am Rande des Baufeldes

Während der Bauphase sind Bäume/Gehölze und Biotope des verbleibenden Waldstreifens am Rande/nahe des Baufeldes durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen etc., insbesondere vor mechanischen Schäden zu schützen. Etwa die Hälfte der insgesamt im Waldbereich festgestellten Höhlenbäume steht dadurch weiterhin zur Verfügung.

Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich

Es sollte - auch in der Bauphase - nur im notwendigen Umfang beleuchtet werden um eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sollten mit Natriumdampfhochdrucklampen oder LED o.ä. ausgestattet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Waldbereiche gerichtet ist.

Optimaler Zeitpunkt für den Abbruch vorhandener Gebäude

Abbruch vorhandener Gebäude in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober vor Beginn der Frostperiode außerhalb der Zeit der Winterruhe oder Aufzucht dort potenziell lebender Tiere (z.B. Fledermäuse). Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch

gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(CEF-Maßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

CEF-Maßnahmen speziell für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten:

Anbringen von 10 Vogel- und 20 Fledermauskästen in Gehölzbeständen im räumlichen Zusammenhang für beide Gemeindebereiche insgesamt. Dabei sind verschiedene Kastentypen vorzusehen: „Normale“ Vogelnisthöhlen, Starenhöhlen, Eulenkästen, und Kästen für Halbhöhlenbrüter; für Fledermäuse Fledermausflachkästen und Fledermaushöhlen). Eine anschließende Betreuung der Kästen ist zu gewährleisten.

Anbringen von 5 Vogel- und 10 Fledermauskästen auf den ökologischen Ausgleichsflächen A8, A15, A16.

Weitere Artenschutzmaßnahmen erfolgen im angrenzenden Bereich Elsenfeld, sie dienen ebenfalls den Fledermäusen, den Höhlenbrütern und den Waldvogelarten.

Hiermit kann die Zeit, in der ein Aufbau von strukturreichen Gehölzbeständen entsprechend den folgenden Maßnahmen Wirkung zeigt, überbrückt werden.

CEF-Maßnahmen für waldbewohnende/-nutzende Fledermaus- und Vogelarten und die Haselmaus:

Um den Lebensraumverlust für die potenziell betroffenen Waldarten auszugleichen, werden ausreichend große, im räumlichen Zusammenhang befindliche Waldbestände langfristig zu einem strukturreichen Altholzbestand mit einem hohen Anteil an liegendem und stehendem Totholz und zahlreichen Bruthöhlen entwickelt und/oder entsprechende Waldbestände im räumlichen Zusammenhang aufgeforstet.

CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse

Es werden 2 Zauneidechsenhabitate angelegt (Steinhaufen, Wurzeln, Baumstümpfe, sandige Flächen zur Eiablage)

Eines wird randlich des verbleibenden Waldstreifens entlang der Staatsstraße errichtet, zur Optimierung des bestehen bleibenden Zauneidechsenfundortes.

Das zweite Habitat wird im Umfeld des Zufahrtsgleises auf Flurnr. 8215 angelegt.

Diese Bereiche befinden sich im Eigentum von Mainsite in der Gemarkung Erlenbach.

C. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Inhalt der Prüfung sind dabei die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind.

Die Gemeinde legt fest, in welchem angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (Scoping). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Es liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, dessen Inhalte zu berücksichtigen sind.

Den Beurteilungsmaßstäben der einzelnen Funktionen und Schutzgüter liegen folgende Fachgesetze und Rechtsnormen zugrunde:

- Bundesnaturschutzgesetz 2010
- Naturschutzgesetz Bayern 2011
- Bundesbodenschutzgesetz 2001
- Bodenschutzgesetz Bayern 1999
- Bundesimmissionsschutzgesetz 2002
- Wasserhaushaltsgesetz 2009
- Wassergesetz Bayern 2010
- Baunutzungsverordnung 1993
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau 1987

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Grundlage der geplanten Erweiterung der bestehenden Logistikflächen ist die nachhaltige Entwicklung der Werksplanung. Dabei finden sowohl ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen Beachtung. Es gilt, eine dauerhafte Lösung zu finden, die sowohl den aktuellen logistischen Erfordernissen Rechnung trägt, als auch den künftigen logistischen Anforderungen eines Industriestandorts gerecht werden kann. Das Planungsziel ist am nachhaltigsten durch Nutzung des Brunnenwalds zu erreichen, da auch bereits heute bebauten Flächen wie die Tennisanlage und Teile der Werksiedlung in den Gesamtflächenbedarf zur Realisierung des Logistikprojekts von 17 ha einbezogen werden.

Der nördliche Bereich liegt auf Gemeindegebiet Elsenfeld, der übrige Bereich liegt in Erlenbacher Gemarkung. Für jede Gemeinde wird ein eigener Bebauungsplan aufgestellt, welche aber inhaltlich und verfahrensparell aufeinander abgestimmt werden.

Der Umfang der beiden sich ergänzenden Bebauungspläne von knapp 17 ha ist nicht als komplett zu bebauende Fläche anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung

stufenweise und je nach Erfordernis erfolgt. In jedem Fall wird in der Endausbaustufe die bebaute Fläche 12,8 ha nicht überschreiten.

Diese teilen sich wie folgt auf:

Gemeinde Eisenfeld:	6,4 ha	(Brunnenwaldfläche)
Gemeinde Erlenbach:	3,4 ha	(Brunnenwaldfläche)
zu rodende Fläche:	<u>9,8 ha</u>	
	3,0 ha	(Konversionsfläche)
Gesamt:	<u>12,8 ha</u>	

Waldrodung, Ersatzaufforstung und ökologischer Waldumbau

Entlang der St2309 (Ostseite) wird bis auf den Bereich der Zufahrt ein mindestens 30 Meter breiter Waldstreifen weiter bestehen bleiben. Ebenfalls erhalten bleiben Waldflächen an der nördlichen Seite des Geländes.

Die nicht vermeidlichen Rodungen werden im Maintal in der Nähe durch Neuaufforstung und Flächen für Waldverbesserung (Umwandlung reiner Nadelwald zu Laubwald) ausgeglichen.

Nach Einwendungen von Bürgern und Verbänden in der frühzeitigen Beteiligung wurde der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen noch mehr auf Waldmaßnahmen gelegt, alle im Maintal im näheren Umfeld. Dabei wurde zudem der Anteil der Aufforstungsflächen erhöht.

In der Zusammenschau der forstlichen Ausgleichsmaßnahmen für beide Bebauungspläne beträgt der forstrechtliche Ausgleich für die Rodung statt des Mindestbedarfs von 70% jetzt nahezu 100%. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird selbstverständlich zu 100% erfüllt.

Erweiterung Logistikbereich

Parallel zur westlich verlaufenden Bahnlinie werden in 2 Bauabschnitten maximal 5 Hallen errichtet. Es ist nur Tagbetrieb geplant und festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend den Städtebaulichen Zielen für das Gesamtprojekt nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich der Gemarkung Eisenfeld ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Logistik“ festgesetzt. Im nördlichen Erweiterungsbereich in der Gemarkung Erlenbach wird ebenfalls ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbindung „Logistik“ festgesetzt.

Bisheriger Logistikbereich in der Gemarkung Erlenbach

Der bisherige Bebauungsplan „Acordis Versand“ wird hinsichtlich der zulässigen Höhen im Planteil 3 verändert. Hier kann das geplante Hochregallager entfallen, sodass die zulässigen Gebäudehöhen auf das Maß der übrigen Planbereiche reduziert werden soll. Ferner wird eine Straßenanbindung an den nördlich angrenzenden neuen Logistikbereich hergestellt.

Mischgebiet in der Gemarkung Erlenbach

Die bisherige Werksiedlung wird entsprechend dem bisherigen Flächennutzungsplans als Mischgebiet in den Gesamtkomplex integriert. Die Option einer baulichen Verdichtung soll ermöglicht werden.

Es wird eine interne Straßenanbindung vom bisherigen Logistikbereich zur nördlich entstehenden Erweiterung vorgesehen werden. Dazu ist es notwendig zwei Anwesen der bisherigen Werksiedlung im westlichen Bereich zurückzubauen.

Interne Logistik:

Die aktuellen internen Logistikstrukturen entsprechen einem für den Standort entwickelten Masterplan. Ausgehend von der Grundkonzeption verläuft der standortinterne Warenstrom in West-Ost-Richtung. Die Anlieferung der Rohstoffe erfolgt überwiegend per Schiff oder Bahn im westlichen Teil des Standorts. Die Ausgangsmaterialien werden in den Produktionsbetrieben verarbeitet und am Ende des Produktionsprozesses werden die Fertigwaren in Richtung Versandgebäude im Osten zum Versand an die Kunden befördert. Die vorhandene bauliche und technische Infrastruktur dafür sind der Tunnel und der darin untergebrachte Stetigförderer, der den Warentransport ohne überirdisches Verkehrsaufkommen in das Versandgebäude sicherstellt.

Durch die direkt mögliche Wegeanbindung der neuen Flächen an das aktuelle Logistikareal ist damit die weitere Nutzung des Stetigförderers gesichert und zusätzlicher Verkehr über die Straße wird vermieden.

Bahnanschluss

Der bereits bestehende Bahnanschluss kann in das neue Areal verlängert werden. Damit können Ganzzüge bis ca. 400 Meter Länge ab dem Fahrgeleis in voller Länge ohne Zugteilung parallel an die geplanten Baukörper gefahren und beladen werden.

2 Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt

Schutzgut/ Umweltbelang und relevanter Wirkungsbereich	Relevanz für Geltungsbereich BP	Folgerungen/ Erfordernisse
Schutzgebiete Mögliche Überschneidungen oder Beeinträchtigungen	Es ist kein Schutzgebiet betroffen	Keine Auswirkung
Wald Lebensraumverlust Konflikt mit Waldfunktionskarte	Teil eines Waldgebietes mit besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz und die Gesamtökologie gemäß Waldfunktionskarte	Forstlicher Ausgleich im regionalen Zusammenhang im Maintal nötig Rodungserlaubnis nach Bayerischem Waldgesetz erforderlich
Tiere, Pflanzen: Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt. Entwicklung von Biotopen Biotopschutz, Artenschutz: Lebensraumverlust	Es sind wertvolle Lebensräume betroffen: - Lebensraum Wald mit Randbereichen Betroffenheit Artenschutz im Eingriffsgebiet: - Baumbewohnende Fledermausarten - Waldvogelarten - Höhlenbrüter - Haselmaus - Zauneidechse	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierung ist erfolgt und wurde beachtet. Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen entsprechend spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung. Grünordnungsplan mit Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung gemäß Leitfaden. Prüfung der Vermeidung von Eingriffen in die wertvollsten Bereiche. Aufwertung gleichwertiger Lebensräume im räumlichen Zusammenhang
Boden: Sicherung der Bodenschutzfunktionen (Standortpotential für die natürliche Vegetation, Retention von Niederschlägen, natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden, Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) Vermeidung nachhaltiger Einwirkungen Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden Mögliche Altlasten	Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäudeflächen Bodenart lehmige Sande über Talfüllung als Mergel, Lehm, Sand, Kies Keine bedeutende Bodenfunktionen als Archiv der der Natur- und Kulturgeschichte gegeben.	Vorhandener Oberboden wird in nutzbarem Zustand erhalten. Beachtung der DIN19731. Wegfallende Retentionsfunktion des Bodens wird durch technische Form der Wasserrückhaltung ausgeglichen Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gemäß Leitfaden
Wasser: Erhalt und Reinhaltung von Oberflächenwasser Sicherung der Qualität des Grundwassers,	Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Tiefbrunnen zur Brauchwassergewinnung für das ICO sind vorhanden	Sammeln und Reinigen von verschmutztem Niederschlagswasser Erhaltung der Tiefbrunnen zur Brauchwassergewinnung

Wasser: Hochwasservermeidung Erhöhung des Wasserabflusses durch Versiegelung	Versiegelung durch geplante Bebauung und Verkehrsflächen gegeben.	Wasserspeicherung von Niederschlagswasser über Dachbegrünung geplant. Wasserrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
Klima/ Luft Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas Mögliche thermische Belastung	Entfernung von Waldflächen (Immissionsschutzwald)	Verminderung durch Dachbegrünung Ersatzaufforstung im Bereich Maintal
Mensch/ Erholung/ Landschaftsbild Einwirkung auf das Landschaftsbild und/oder die Erholungswirksamkeit	Sicht von der Staatsstraße ggf. negativ. Verbindungswege im Waldbereich von der Werkssiedlung Richtung Elsenfeld werden überbaut.	Waldstreifen entlang der Staatsstraße bleibt bestehen. Auf genehmigtes Hochregallager mit 42m Höhe im bisherigen Logistikbereich und damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird verzichtet. Eine neue Radwegverbindung wird angelegt
Mensch / Gesundheit / Lärm Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Belastung durch Lärm oder andere Emissionen	Lärmemissionen durch Logistikbetrieb	Schallschutzgutachten wurde erstellt Es wird kein Nachtbetrieb stattfinden
Kultur und Sachgüter. Erhalt von Kulturgütern und Vermeidung von Beeinträchtigungen Verlust oder Beeinträchtigung von Bodendenkmälern oder Baudenkmälern	Keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Gebiet oder in der Nähe bekannt.	Keine Auswirkung

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Hochregallager mit 42 m Höhe würde gebaut werden können.

Der Waldbestand des sogenannten Brunnenwäldchens würde bestehen bleiben.

4 Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung

Berücksichtigung Ziel Walderhalt

Vermeidungen bestehen darin, einen zusammenhängenden Waldstreifen (Restwald) in der Gemarkung Erlenbach im Osten zu erhalten und auch nach Süden zu erweitern. Die nicht vermeidlichen Rodungen sollen im Maintal in der Nähe durch Neuaufforstung und Flächen für Waldverbesserung (Umwandlung reiner Nadelwald zu Laubwald) ausgeglichen werden.

Berücksichtigung Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein zusammenhängender Waldstreifen wird als Lebensraum (Restwald) in der Gemarkung Erlenbach im Osten zu erhalten und auch nach Süden zu erweitert. Höhlenbäume sind in der Gemarkung Erlenbach nur in geringem Umfang betroffen.

Konfliktvermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) vor einem Eingriff und die detaillierte Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen auf den ökologischen Ausgleichsflächen sind auf der Grundlage der speziellen Artenschutzprüfung festgelegt und werden jeweils im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Die nicht vermeidlichen Rodungen werden im Maintal in der Nähe durch Neuaufforstung und Flächen für Waldverbesserung (Umwandlung reiner Nadelwald zu Laubmischwald) ausgeglichen. Bei verschiedenen Ausgleichsflächen an Wäldern werden Fledermauskästen und Kästen für höhlenbrütende Vögel installiert.

Lebensräume für die Zauneidechse, die in offeneren Lichtungen des Waldes vorkommt, können sowohl im Grünstreifen östlich der Bahnlinie optimiert werden, wie auch in Ausgleichsflächen östlich der Staatsstraße.

Berücksichtigung Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Rücknahme des schon über den BP „Acordis-Versand“ genehmigten, über 40 m hohen Hochregallagers wird das Landschaftsbild weithin sichtbar geschont. Das bestehende Logistikgebäude wird durch Heckenpflanzungen entlang der Staatsstraße optisch wesentlich besser eingebunden. Von der Staatsstraße aus werden die neuen Logistikhallen des Sondergebietes kaum sichtbar werden, weil ein Waldstreifen zur Straße hin erhalten bleibt. Dieser im Moment relativ aufgelichtete Bereich, hat aber mittlerweile einen dichten Unterwuchs aus Waldbäumen und Sträuchern, der künftig ein geschlossenes Bild ergeben wird.

Durch das Waldgebiet führen Unterhaltungswege zu den Tiefbrunnen, Peilrohren und Trafostationen des ICO, die teils auch als Fuß- und Radwegverbindung genutzt werden. Es soll am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zum Bahngelände eine sichere Radwegverbindung in nördlicher Verlängerung des vorhandenen Radweges angelegt werden. Diese soll auf der geplanten Feuerwehrumfahrung angelegt werden. Die Weiterführung nach Norden außerhalb des ICO-Geländes ist allerdings vom Markt Eisenfeld umzusetzen.

Berücksichtigung Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Eine Verminderung des Eingriffs im Hinblick auf den Wasserhaushalt wird darin liegen, dass bei den neuen Hallen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird. Zusätzlich wird Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen zurückgehalten werden.

Berücksichtigung Schutzgut Luft / Klima

Eine Verminderung des Eingriffs im Hinblick auf die Klimafunktion wird darin liegen, dass bei den neuen Hallen eine extensive Dachbegrünung zwingend festgesetzt wird.

Berücksichtigung Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm)

Es wird kein Nachtbetrieb stattfinden. Festlegungen werden auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens getroffen.

Berücksichtigung Schutzgut Kultur – und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die zu berücksichtigen wären, wie Bodendenkmale, sind nicht betroffen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe Teil A, 1 Alternativenprüfung

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bereiche Lärmschutz, Verkehr und Artenschutz werden durch eigene gutachterliche Fachbeiträge belegt.

Für die Beurteilung der übrigen Schutzgüter und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde entsprechend der Bayerische Leitfaden verwendet.

7 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Artenschutzmaßnahmen:

Die Artenschutzmaßnahmen sind in den ersten 3 Jahren jährlich auf Erfolg zu kontrollieren und gegebenenfalls nachzusteuern.

8 Zusammenfassung

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und die entsprechenden wichtigsten Maßnahmen der Verminderung und Vermeidung sind in folgender Tabelle dargestellt.

Schutzgut	Angenommene Erheblichkeit der Auswirkungen	Auswirkung	Verminderung und Vermeidung in der Planung
Lebensraum Wald	Hohe Erheblichkeit	Verlust Waldfläche	Umwandlung von Nadelholzmonokulturen in naturnahe Mischwälder im Maintal, Aufforstung im Maintal
Tiere, Pflanzen	Hohe Erheblichkeit	Lebensraumverlust	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Umgriff, Artenschutzmaßnahmen im räumlichen Umgriff
Boden	Hohe Erheblichkeit	Versiegelung mit Veränderung der Bodenfunktion,	Vorhandener Oberboden wird in nutzbarem Zustand erhalten. Beachtung der DIN19731. Wegfallende Retentionsfunktion des Bodens wird durch technische Form der Wasserrückhaltung ausgeglichen. Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
Wasser	Hohe Erheblichkeit		Rückhaltung von Oberflächenwasser, Dachbegrünung
Mensch/ Gesundheit/ Lärm	Hohe Erheblichkeit	Lärmbelastung	Nur Tagbetrieb
Landschaftsbild / Erholung	Mittlere Erheblichkeit	Gegebenenfalls Auswirkung auf Sicht von Osten. Waldwege werden beseitigt	Erhaltung eines Waldstreifens im Osten, Anlage Radwegverbindung
Klima, Luft	Mittlere Erheblichkeit	Lokale Erwärmung durch Bauflächen und versiegelte Flächen.	Festsetzung von Dachbegrünung
Kultur und Sachgüter	Keine Erheblichkeit		-

erstellt:



Bayerische Landessiedlung GmbH
11.07.2016