

Bebauungsplan „Süderweiterung ICO“ der Stadt Erlenbach a. Main
Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

(Stand: 02.01.2026 / ergänzt am 02.02.2026 nach dem Abstimmungstermin im Landratsamt / weitere Überarbeitungen bis 24.02.2026)

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden

Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Deutsche Post AG, Würzburg
2. E.ON Netz GmbH, Bamberg
3. Landesfischereiverband Bayern e.V.
4. DB Regio Netz / Westfrankenbahn
5. Landesjagdverband Bayern e.V.
6. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
7. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz Bayern e.V.

Folgende Fachstellen und Nachbargemeinden haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden:

1. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 17.12.2025
2. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg, Schreiben vom 24.11.2025
3. Polizeiinspektion Obernburg am Main, Schreiben vom 11.11.2025
4. EZV Energie Würth, Schreiben vom 16.12.2025
5. Markt Elsenfeld, Schreiben vom 10.12.2025
6. Stadt Klingenberg, Schreiben vom 03.12.2025
7. Markt Eschau, Schreiben vom 21.11.2025
8. Markt Mönchberg, Schreiben vom 16.12.2025
9. Stadt Würth am Main, Schreiben vom 05.12.2025

Folgende Fachstellen und Nachbargemeinden haben Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 08.12.2025
2. Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 02.12.2025
3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 16.12.2025
4. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Schreiben vom 03.12.2025
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 20.11.2025
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Schreiben vom 04.12.2025
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 03.12.2025
8. Abwasserzweckverband Amme, Schreiben vom 05.12.2025
9. Bayernwerk Netz GmbH Bamberg, Schreiben vom 03.12.2025
10. Bayerischer Bauernverband Würzburg, Schreiben vom 04.12.2025
11. Bayerisches Landesamt für Umwelt Augsburg, Schreiben vom 01.12.2025
12. DB Immobilien München, Schreiben vom 04.12.2025
13. Bezirk Unterfranken – Fischereifachberatung Würzburg, Schreiben vom 05.12.2025

14. Pledoc GmbH Essen, Schreiben vom 13.11.2025
15. Regierung von Unterfranken – Landesplanung - Würzburg, Schreiben vom 02.12.2025
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stellungnahme vom 04.12.2025
17. Naturschutzverein Erlenbach a. Main e.V., Schreiben vom 05.12.2025
18. Stadt Obernburg, Schreiben vom 28.11.2025
19. Fa. Freudenberg Real Estate Weinheim, Schreiben vom 05.12.2025
20. Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V.

LEGENDE zur Einteilung:

rot	Bereich Städtebau / RegioKonzept
dunkelgrün	Bereich Landschaftsplanung – Naturschutz / TB Markert
dunkelblaugrün	Bereich Verkehr / Verkehrsgutachter und Mainsite
schwarz	grundsätzliche Belange / Mainsite (Prüfung der Zuständigkeiten)
dunkelrosa	Bereich Schallschutz / Schallschutzgutachter und Mainsite

1 Landratsamt Miltenberg, Schreiben vom 08.12.2025 BP

Zu der im Betreff genannten Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Für den Bereich südlich des bestehenden Industrie-Centers-Obernburg (ICO) soll ein qualifizierter Bebauungsplan für ein Industriegebiet aufgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen auch Flächen mit einer Arsenbelastung und Flächen mit Bauschuttablagerungen saniert werden. Der sog. „Glanzstoffsee“ und kleinere Seen auf dem „Spallgelände“ sollen verfüllt und zum großen Teil als Bauflächen genutzt werden.

Um das langfristige Fortbestehen und die wirtschaftliche Resilienz des Industrie Center Obernburg und Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt Erlenbach langfristig zu sichern, müssen weitere Unternehmen angesiedelt werden. Dieses Ziel verfolgen die Mainsite und die Stadt Erlenbach mit dem strategischen Projekt ICO Süderweiterung und dem gleichnamigen Bebauungsplan. Eine Ansiedlung neuer Unternehmen im bestehenden Werksgelände ist für diesen Zweck nicht ausreichend. Es sollen dafür im Rahmen der ICO-Süderweiterung brachliegende Flächen direkt südlich angrenzend an das bestehende ICO-Gelände nutzbar gemacht werden. Diese Flächen sind größtenteils seit langer Zeit im Flächennutzungsplan als Industrieflächen vorgesehen und durch frühere Nutzungen (vor allem Sand- und Kiesabbau) stark verändert und in Mitleidenenschaft gezogen. In wesentlichen Teilen der Fläche sind außerdem Altlasten vorhanden, die gemäß der einschlägigen Abfall- und Umweltgesetzgebung bereinigt werden müssen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 54 ha und sieht die Erweiterung des Industriegebietes um etwa 27 ha vor. Ein Teil dieser Fläche ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main als Industriegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Über einen „Runden Tisch Süderweiterung“ wird eine über die rechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung hinausgehende Einbindung der Umweltverbände, der Bevölkerung und der direkten Nachbarn zu den jeweiligen Schritten des Planungsverfahrens sichergestellt.

Im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch für dieses Bauleitplanverfahren wurde zunächst ein Scoping durchgeführt, um insbesondere den Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung vorab zu sondieren. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Inhalte der beabsichtigten Planung informiert.

1.1 A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen:

Rechtsgrundlagen

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert wurde.

Die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) ist zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden.

Die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I ist zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden.

Begründung

Es wurde mit den Planunterlagen u.a. ein Planentwurf (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Stand 16. Juli 2025) sowie eine Begründung (Arbeitsstand) zum Vorentwurf des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“, Stand vom 24. September 2025, vorgelegt.

In der Begründung wird Bezug auf „den in der Anlage beigefügten aktuellen „frühzeitigen“ Planungsstand (Fassung vom 13. Juni 2025)“ genommen (Seite 12). Dies ist verwirrend. Ist damit der Planentwurf gemeint oder die in der Begründung enthaltene „Abbildung 6“?

Zudem wird ausgeführt, dass das Verkehrsgutachten sich derzeit noch in der Aufstellung befindet. Allerdings liegt das Verkehrsgutachten bereits vor.

Die Begründung ist zu überarbeiten und an den tatsächlichen Planungsstand anzupassen.

Beschluss zu 1.1:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Auflistung der Rechtsgrundlagen wird aktualisiert.

Die Begründung wird bezüglich der angesprochenen Punkte angepasst.

1.2 Ausgleichsflächen

Wir weisen auf Folgendes hin:

§ 9 Abs. 1a BauGB regelt die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen oder Maßnahmen können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt die Geeignetheit dieser Flächen für den Ausgleich. Dazu gehören insbesondere: die Flächen müssen geeignet sein für den Ausgleich und sie müssen für den Ausgleich eine ökologische Geeignetheit aufweisen.

Das Abwägungsgebot verlangt in diesem Zusammenhang von der Gemeinde die Prüfung, ob die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen für diesen Zweck verfügbar sind oder aber zumindest hinreichend sicher verfügbar gemacht werden können. Bis zum Satzungsbeschluss müssen die Ausgleichsflächen gesichert sein.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind verschiedene Ausgleichsmaßnahmen auf bodenschutzrechtlich belasteten Flächen vorgesehen. Diese stehen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich zunächst und bis auf Weiteres (Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, sh. auch Ausführungen unter D) Bodenschutz) nicht zur Verfügung.

Auch werden verschiedene CEF-Maßnahmen festgesetzt. CEF-Maßnahmen müssen umgesetzt und funktionsfähig sein, bevor der Eingriff erfolgt (dies benötigt je nach Maßnahme eine gewisse Vorlaufzeit).

Die Festsetzungen sind entsprechend zu überarbeiten.

Beschluss zu 1.2:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden überarbeitet.

Es wird sichergestellt, dass CEF-Maßnahmen vor Eingriffsbeginn umgesetzt und funktionsfähig sind und Ausgleichsflächen bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert und verfügbar sind.

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

1.3 Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Leistungsfähigkeit des gesamten Straßennetzes mit der Verkehrsqualitätsstufe D gewährleistet ist, wenn verschiedene verkehrstechnische Maßnahmen umgesetzt werden. Nicht klar nachzuvollziehen ist die Frage, wie sich der Verkehrszuwachs ermittelt. Die entsprechenden Grundlagen sind nachvollziehbar und transparent zu erläutern.

Beschluss zu 1.3:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Herleitung des angenommenen Verkehrszuwachses wird im ausführlichen Verkehrsgutachten erläutert, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt werden wird. Da konkrete Ansiedlungen im Bereich der Süderweiterung noch nicht bekannt sind, wird der Besatz und damit der voraussichtliche Verkehrszuwachs in diesem Gutachten analog zum Bestandswerk angenommen.

1.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

In unserer Stellungnahme zum Scopingverfahren haben wir mit Schreiben vom 31. Januar 2024 bereits auf Folgendes hingewiesen:

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe, im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei nehmen Klimaschutz und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels eine herausgehobene Stellung ein. Ziel ist eine dauerhafte, sichere, umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung, wobei alle sich anbietenden, sinnvollen Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen auszuschöpfen sind.

Wir bitten daher für die weitere Planung, folgende Punkte zu berücksichtigen:

Energieeffizienz in der Bauleitplanung

Für die Bauleitplanung sind unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz und Energieversorgung von Bedeutung:

- die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen der zu versorgenden Gebiete (z. B. Lage und Dichte der Siedlungseinheiten und der zentralen Einrichtungen),
- die Orientierung der baulichen Anlagen im Hinblick auf die Nutzung solarer Einstrahlung,
- die bestehenden oder geplanten Erzeugungsanlagen und Leitungen der Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung sowie
- zur Nutzung von Nahwärme die Standorte von Blockheizkraftwerken oder von Betrieben, in denen nutzbare Abwärme anfällt.

Auf den Wärmebedarf einer neuen Siedlung kann schon durch die Wahl klimatisch günstiger Siedlungsstandorte im Flächennutzungsplan Einfluss genommen werden. Weitere Möglichkeiten für eine energieeffiziente Planung bieten Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach § 9 BauGB können z. B. kompakte Bauformen sowie die Ausrichtung der Gebäude, eine für die Anbringung von Photovoltaik oder Solarthermieranlagen günstige Gebäudeorientierung, Dachform und Dachneigung, die Zuordnung der Gebäude und die jeweiligen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Dabei ist auch die gegenseitige Verschattung zu beachten. Außerdem können allgemeine technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden.

Photovoltaikanlage

Zur möglichen Festsetzung für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden werden keine Ausführungen gemacht. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23 b) BauGB besteht die Möglichkeit, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Der Freistaat Bayern verfolgt das langfristige Ziel, alle geeigneten Dachflächen im Neubau und Bestand -soweit technisch möglich- für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu verwenden und somit den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung zu erhöhen. Die Pflicht zur Ausstattung geeigneter Dachflächen mit Solaranlagen gilt für neu zu errichtende Nichtwohngebäude, (Art. 44a Abs. 2 BayBO).

Beschluss zu 1.4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Über die nach Art. 44a Abs. 2 BayBO gesetzlich festgelegte Pflicht hinaus, geeignete Dachflächen neu zu errichtender Nichtwohngebäude mit Solaranlagen auszustatten, sollen keine Festsetzungen hinsichtlich Gebäudeorientierung, Dachform und Dachneigung, allgemeinen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden.

Grund dafür ist, dass industrielle Gebäude zahlreiche aus der geplanten Nutzung entstehende Anforderungen erfüllen müssen, bspw. hinsichtlich Produktionslogistik, Höhen für Produktionsanlagen, Leitungslängen uvm. Festlegungen der o.g. Art würden die Planung der Industriebauwerke einschränken und schlimmstenfalls bestimmte Ansiedlungsvorhaben von vornherein ausschließen, die für die Fläche und die vorhandene Infrastruktur ansonsten gut geeignet wären. Auch wenn Festlegung der o.g. Art nicht getroffen werden, werden die genannten Punkte bei der Planung natürlich soweit irgend möglich berücksichtigt.

1.5 Begrünung

Der Flächenbedarf für Wohnen, Arbeiten, Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen hat zur vermehrten Inanspruchnahme der Landschaft und der Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche geführt. Ausreichend bemessene und funktionsgerecht gestaltete Grün- und Freiflächen in bebauten Gebieten und in ihren Randzonen sind aber ebenso wichtig wie die Erhaltung und Entwicklung der freien Landschaft.

In den Siedlungsbereich sollen zusammenhängende, in die freie Landschaft übergreifende und gliedernde Grünzüge geschaffen oder gesichert werden. Die landschaftsgerechte Begrünung der Straßenseitenräume mit Sträuchern und Bäumen hat eine wesentliche Gestaltungs- und Schutzfunktion. Parkbuchten am Fahrbahnrand sollen möglichst durch Grünstreifen von den Geh- und Radwegen getrennt und durch Bauminselfen unterteilt werden, Parkplätze sollten durch Sträucher und Bäume räumlich gegliedert werden.

Die Begrünung von Gebäuden können Gemeinden – unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes – durch örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO vorschreiben. Solche Vorgaben können sich auf das Gebäude als Ganzes, aber auch nur auf Teile, wie etwas das Dach oder die Fassade, erstrecken.

Gem. Art. 7 Abs. 1 S. 1 BayBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und mit Vegetation zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Diese allgemeine Verpflichtung findet keine Anwendung soweit Bebauungspläne Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen. Zudem ist es gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO möglich, örtliche Bauvorschriften über das Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert zu erlassen.

Wir bitten, die Möglichkeit entsprechender Festsetzungen zu prüfen.

Beschluss zu 1.5:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden überprüft und präzisiert. Weitergehende verpflichtende Festsetzungen zur Gebäude- oder Fassadenbegrünung werden geprüft.

1.6 Art der baulichen Nutzung – Feinsteuerung

Unter „B. Planungsrechtliche Festsetzungen“ wird die Art der baulichen Nutzung (Ziff. 1) sowie ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen festgesetzt (Ziff. 1.2 und 1.3).

Ausnahmsweise sollen zugelassen werden:

- Büro- und Verwaltungsnutzung,
- Gastronomie, soweit sie der Versorgung des Gebietes dient,
- Energieversorgungsstützpunkte und Werkstätten,
- Wohnungen ausschließlich für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.

Unzulässig sollen sein:

- Kernkraftwerke sowie Anlagen zur Kernbrennstoffver- und -entsorgung,
- Sonstiger Einzelhandel jeglicher Art und Größe,
- Einrichtungen des Hotelgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen,
- Vergnügungsgaststätten und sonstige Gastronomie,
- Wohngebäude.

Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. § 9 BauNVO regelt die in einem Industriegebiet zulässigen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder 2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Grundsätzlich zulässig gem. § 9 BauNVO sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, außerdem
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die vorgesehene Festsetzung ist entsprechend zu überarbeiten.

Wir weisen auf Folgendes hin:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind als eigenständiger Nutzungsbegriff im Industriegebiet nicht vorgesehen. Sie können aber als Bestandteil oder Zubehör zu einem im Industriegebiet zulässigen Gewerbegebiet an der Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO teilhaben. Dient die vorgesehene Verwaltung nicht funktional dem im Industriegebiet vorhandenen Betrieb,

sondern stellt sie die zentrale Verwaltung für außerhalb des Gebiets, häufig dann auch außerhalb der Gemeinde vorhandene weitere Betriebsstätten, dar, ist ein hierfür vorgesehenes Gebäude oder vorgesehener Gebäudeteil im Industriegebiet eine unzulässige selbständige Anlage für Verwaltungszwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind gem. § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht nötig.

In der Begründung wird auf die vorgesehenen zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen bisher nicht eingegangen. Dies ist zu ergänzen.

Beschluss zu 1.6:

Den Anregungen wird gefolgt.

Auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands zum Thema „Feinsteuerung der Art der zulässigen Nutzung“ wird ergänzend verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme wird beschlossen, die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung wie folgt anzupassen:

Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Von den hier grundsätzlich zulässigen Nutzungen werden lediglich als nicht zulässig ausgenommen:

- Kernkraftwerke sowie Anlagen zur Kernbrennstoffver- und -entsorgung, sowie
- Einzelhandel jeglicher Art und Größe.

Für ausnahmsweise zulässige Nutzungen gelten unverändert die Regelungen des § 9 BauNVO. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

1.7 Genehmigungsfreistellung

Art. 58 Abs. 1 BayBO stellt die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung aller baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen von der Genehmigungspflicht nach Art. 55 Abs. 1 Hs1 BayBO frei. Abs. 1 Satz 2 ermöglicht für „bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben“ wegen deren erhöhten Konfliktpotentials die Einschränkung des weiten Anwendungsbereichs der Genehmigungsfreistellung durch örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

Wir empfehlen, das Genehmigungsfreistellungsverfahren auszuschließen, insbesondere auch im Hinblick auf die Möglichkeit und Gelegenheit, im Genehmigungsverfahren verschiedene Konflikte abzu prüfen (der Umgang mit den Altlasten, die Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen, Gestaltungsfragen...). Eine pauschale Festsetzung zur Lösung dieser verschiedenen Problemfelder ist nicht möglich.

Beschluss zu 1.7:

Den Anregungen wird gefolgt.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren wird ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst / ergänzt.

1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Fassadengestaltung

Hier wird festgesetzt, dass die Gestaltung der Außenfassade mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen sei. Falls von der Stadt Erlenbach eine bestimmte Gestaltung gewünscht ist, ist diese festzusetzen.

Zeichnerische Festsetzungen

2.2 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Abkürzung für die Grundflächenzahl ist GRZ (sh. Ziff. 2, Maß der baulichen Nutzung, Anlage zur PlanZV).

Beschluss zu 1.8:

Den Anregungen wird gefolgt.

Der Satz „Die Gestaltung der Außenfassade ist mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen“ wird aus den textlichen Festsetzungen entnommen. Die Bezeichnung für die Grundflächenzahl (GRZ) wird korrigiert.

1.9 Legende

In der Legende ist bei „A Zeichnerische Festsetzungen“ unter Ziff. 7.1 ein Grünton für die privaten Grünflächen hinterlegt. Tatsächlich weicht der Grünton von der Darstellung im Planteil ab. Wir bitten die Darstellungen aufeinander abzustimmen.

Beschluss zu 1.9:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Legende und der zeichnerische Planteil sind aufeinander abzustimmen.

1.10 B) Natur- und Landschaftsschutz

Der Aufstellung des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“ kann aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht derzeit noch nicht zugestimmt werden.

Umweltbericht zur Aufstellung des BPlans durch die TB Markert Stadtplaner (Stand: 13. Juni 2025):

Der vorgelegte Umweltbericht weist in mehreren Punkten inhaltliche Defizite sowie Unvollständigkeiten auf. Der Umweltbericht ist zu überarbeiten. Folgende Hinweise und Anmerkungen sind dabei zu berücksichtigen:

1.3.2.2: Weitere Schutzgebiete und schützenswerte Flächen:

Der Umweltbericht nimmt auf die alte Biotopkartierung des Landkreises Miltenberg Bezug. Seit Oktober 2025 ist die durch das Landesamt für Umwelt (LfU) aktualisierte Biotopkartierung, welche im Bayernatlas abrufbar ist, zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist diesbezüglich zu ändern.

Beschluss zu 1.10:

Der Anregung wird gefolgt.

Die neueste Biotopkartierung wird aufgenommen.

1.11 1.3.3 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Bayerischer Untermain:

„Regionaler Grünzug“: Der im Regionalplan der Region „Bayerischer Untermain“ ausgewiesene Grünzug verläuft durch das Planungsgebiet. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen, geplant sind hier u.a. Ausgleichs- und Grünflächen und eine Erschließungsstraße. Von einer Beeinträchtigung der Funktionen des Grünzugs ist nicht auszugehen.

Beschluss zu 1.11:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

1.12 1.3.5 Sonstige Fachplanungen:

Es sind die Daten aus der Artenschutzkartierung des LfU zu berücksichtigen. Zwar ist für das gesamte Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt worden, aber die Daten sind zumindest zu verifizieren.

Beschluss zu 1.12:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Daten der Artenschutzkartierung des LfU werden im weiteren Verfahren überprüft und in den Umweltbericht integriert.

1.13 3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

Vielfalt:

Ob, wie behauptet, der Verlust der vorhandenen Habitate durch die Nutzung als Industriegebiet im Zuge der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann, steht noch nicht fest, da noch keine umfassende Ausgleichsplanung vorliegt.

Beschluss zu 1.13:

Die Bedenken zur derzeitigen Ausgleichsflächenplanung werden geteilt.

Im weiteren Verfahren wird der Ausgleich der Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen nachgewiesen.

1.14 4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung:

- „Falls die Verfüllung der Gewässer im Südostteil des Geltungsbereichs erfolgt, ist diese außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen“ (Umweltbericht, S. 23). Gemeint sind wohl die Gewässer auf dem „Spall-Gelände“. Nach der aktuellen Planung ist keine Verfüllung vorgesehen. Der Punkt ist zu überarbeiten. Da die Verfüllung des Glanzstoffsees zur Herstellung des Industriegebiets erforderlich ist, sind auch die genannten Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

- Fällung von Höhlenbäumen und Erhalt Biotopbäume:
Die Flächen, auf denen die zu sichernden Astabschnitte verbracht werden sollen und die Biotopbäume zu erhalten sind, sind noch nachzuweisen und sollten sich im städtischen Eigentum befinden. Andernfalls ist auf privaten Grundstücken eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

- Bereiche mit Eidechsenvorkommen außerhalb der Eingriffsbereiche:
Diese Bereiche sind in einem Plan darzustellen, in denen eine Zaunstellung erforderlich wird.

- Ampferpflanzen und Großer Feuerfalter:
Die geeigneten Umpflanzungsflächen für die Ampferpflanzen sind im Plan oder Luftbild darzustellen.

Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen:

Unterpunkt Entfernen der Wurzelstöcke:

Haselmäuse halten bis Ende April Winterschlaf. Auch in der Region kann der Winterschlaf bis Ende März dauern. Es ist ein konkreter Zeitpunkt zu benennen, wann eine Rodung der Wurzelstöcke zulässig ist. Erfolgt die Rodung zu früh und die Haselmäuse haben das Quartier noch nicht verlassen, kommt es zur nicht zulässigen Tötung oder Verletzung der Tiere.

Unterpunkt Kontrolle von zu rodenden Bäumen:

Besetzte Höhlenbäume dürfen erst gefällt werden, wenn die Quartiere verlassen sind.

In den Bäumen angetroffenen Tiere dürfen nicht geborgen werden. Die Quartiere sind bei Nichtbesatz zu verschließen. Besetzte Fledermausquartiere können mit einem Einwegverschluss versehen werden, der den Tieren das Verlassen des Quartiers, nicht aber die Rückkehr ermöglicht. Es ist die Arbeitshilfe der Koordinationsstellen für den Fledermausschutz in Bayern (ZAHN, A., HAMMER, M. & PFEIFFER, B. 2021: Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere. Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern) zu beachten. Unterpunkt Gehölze in Bereichen mit Zauneidechsen-Vorkommen: Auch hier ist ein konkreter Zeitpunkt zu benennen, wann die Wurzelstöcke frühestens gerodet werden dürfen (siehe Unterpunkt Haselmaus).

- Abriss von Gebäuden:

Auch hier ist ein konkreter Zeitpunkt zu benennen, wann der Abriss zulässig ist.

Beschluss zu 1.14:

Den Anregungen zu Vermeidungsmaßnahmen wird gefolgt.

Der Umweltbericht sowie die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen präzisiert und ergänzt. Insbesondere werden klare zeitliche Vorgaben, räumliche Zuordnungen sowie erforderliche rechtliche Sicherungen dargestellt und verbindlich festgesetzt.

1.15 4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG):

- CEF-Maßnahmen für waldbewohnende/- nutzende Vogel- und Fledermausarten sowie für die Haselmaus:

Die Waldbestände sind noch zu benennen, die entsprechend entwickelt werden sollen. Aufforstungsflächen sind nicht geeignet, da der zeitliche Vorlauf von mehreren Jahrzehnten, in denen die Entwicklungsziele erreicht werden können, viel zu lang ist.

- In der Übersichtskarte (S.7, Abb.2, saP 2024) ist ein Horst eingezeichnet, zu dem in der saP keine Aussagen zu finden sind. Sofern es sich um eine gesetzlich geschützte, besetzte Lebensstätte handeln sollte, sind Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen festzulegen.

- CEF-Maßnahmen für Höhlen/Nistkasten bewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie für die Haselmaus:

Die Flächen, auf denen die Höhlen/Nistkästen angebracht werden sollen, sind noch nachzuweisen und sollten sich im städtischen Eigentum befinden. Andernfalls ist auf privaten Grundstücken eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Die Ausgleichsfläche A 4 im Bereich des Spall-Geländes ist nicht geeignet, da hier erst noch die abgelagerten Abfälle entfernt werden müssen. Das bedeutet, dass die erforderlichen Strukturen nach der Entfernung erst noch angelegt und funktionsfähig sein müssen.

- CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse: Die hier festgelegten Maßnahmen sind der saP aus dem Jahre 2020 (Kaminsky Naturschutzplanung) entnommen. Es werden vier Maßnahmen (Z1, Z3, Z4 und Z5) festgelegt.

Z1 und Z3 auf der rekultivierten Deponie und östlich des Glanzstoffsees:

Laut der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Regierung von Unterfranken vom 20.04.2020 gegenüber der Firma Mainsite wurden die abgefangenen Zauneidechsen von der arsenbelasteten Fläche auf diese Flächen umgesiedelt, nachdem diese gemäß Bescheid zauneidechengerecht gestaltet wurden. Diese Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen. Die Maßnahmen als auch die Umsiedlung sind bereits abgeschlossen. Hierzu liegt ein Abschlussbericht des Büros ÖAW vom 10.10.2022 vor.

Die Fläche Z3 wird allerdings z.T. überplant. Die nicht überplante östliche Teilfläche geht in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche A1 auf. Hier sind entsprechende Optimierungen wie auf

der überplanten Fläche vorzunehmen.

Z4 und Z5:

Sind entfallen, da die Flächen Z1 und Z3 für die umgesiedelten Zauneidechsen ausreichend waren.

Überplante Flächen mit Zauneidechsenvorkommen:

Auf S.4, Abb.2 der saP sind weitere Fundorte der Zauneidechse verzeichnet. Daher sind auf sämtlichen, überplanten Flächen mit Zauneidechsenvorkommen die Zauneidechsen abzufangen und auf geeignete Flächen umzusiedeln. Diese Flächen sind vorab gemäß saP zu optimieren. Sie müssen vor der Umsiedlung funktionsfähig sein. Es ist die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse - des LfU zu beachten. Bei einer Entfernung der Ausgleichsflächen im angrenzenden Umfeld zum Eingriffsbereich > 50 m ist der räumliche Zusammenhang nicht mehr gewahrt. In diesem Fall wäre eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Unterfranken zu beantragen. Evtl. reicht die Änderung der bestehenden Genehmigung aus. Die Flächen und Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen. Dabei ist die in der saP vorgegebene Flächengröße zu berücksichtigen.

- CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse: Die festgelegten Maßnahmen sind der saP aus dem Jahre 2024 (ÖAW Würzburg) entnommen.

„Spall“-Gelände:

Es liegt ein Bescheidentwurf des LRA, untere Abfallbehörde, vor, der die Firma Mainsite verpflichtet, bis zum 31.12.2032 die dort abgelagerten Abfälle vollständig zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hier sind zahlreiche Zauneidechsen kartiert worden, die vor der Entfernung der Abfälle abgefangen und auf geeignete und vorher optimierte Flächen umgesiedelt werden müssen. Dies kann nicht die Ausgleichsfläche A 1 im Bereich des Spall Geländes sein, die ja nach der Entsorgung hergestellt werden muss. Da die Entfernung der Ausgleichsflächen A1 östlich des Glanzstoffsees entlang der Bahnlinie im angrenzenden Umfeld zum Eingriffsbereich > 50 m beträgt, ist der räumliche Zusammenhang, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche, nicht mehr gewahrt. Die Flächen und Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen. Dabei ist die in der saP vorgegebene Flächengröße zu berücksichtigen.

Zauneidechsen-Vorkommen außerhalb „Spall“-Gelände:

Auch hier sind die Zauneidechsen abzufangen, auf geeignete und vorher optimierte Flächen umzusiedeln. Die Flächen und Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen. Dabei ist die in der saP vorgegebene Flächengröße zu berücksichtigen.

- CEF-Maßnahmen für potenziell vorkommende Totholzkäfer und andere Biotopholz nutzende Arten:

Die Waldbestände, in die das Totholz verbracht werden soll, sind noch zu benennen.

- CEF-Maßnahmen für Schmetterlinge:

„Erhalt von Abbaustellen als offenlandbestimmte Biotopflächen; Förderung von Epilobiumfluren am Glanzstoffsee mit Schutz der u.a. im Uferbereich befindlichen potenziellen Futterpflanze für den Nachtkerzenschwärmer“ (S. 30 des Umweltberichts). Diese Maßnahme ist hinfällig, da der Glanzstoffsee verfüllt und überplant wird. Der Umweltbericht ist daher anzupassen. „Erhalt bzw. Wiederherstellung extensiv genutzten mageren Grünlandes mit Thymian-Beständen sowie trockenen, an Dost reichen Säumen an Böschungen, Wegen und Waldrändern auch unter Berücksichtigung der Habitatansprüche.“ (S.30 des Umweltberichts). Die Maßnahmenflächen sind noch konkret zu benennen und planmäßig darzustellen.

Beschluss zu 1.15:

Den Anregungen zu CEF-Maßnahmen wird gefolgt.

Die CEF-Maßnahmen werden weiter konkretisiert. Die erforderlichen Flächen, Maßnahmeninhalte und rechtlichen Sicherungen werden eindeutig benannt, zeichnerisch dargestellt und – soweit erforderlich – angepasst. Nicht mehr umsetzbare Maßnahmen werden aus dem Umweltbericht gestrichen und durch fachlich geeignete Alternativen ersetzt.

1.16 4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten:

- **Amphibien:**
„Im Rahmen der Begehungen 2022/2023 (Tab. 1, saP 2024) wurden auf den Untersuchungsflächen keine streng geschützten Amphibienarten nachgewiesen, für die ein Vorkommen aufgrund der vorhandenen Lebensraumtypen und ihres Verbreitungsgebietes potenziell möglich ist (Kammolch, Laubfrosch, Gelbbauchunke)“ (S.43 der saP 2024). Der Umweltbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.
- **Libellen:**
In der Artenschutzkartierung „Gewässer“ des LfU sind im Glanzstoffsee mehrere Libellenarten nachgewiesen worden. Der Umweltbericht ist diesbezüglich zu ergänzen. Anhang-IV Arten der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt.
- **Nicht der saP unterliegende und nach BNatSchG streng oder besonders geschützte Arten:** Hierzu fehlen Aussagen im Umweltbericht. Laut saP 2020, Büro Kaminsky, wurde eine gesetzlich geschützte Heuschreckenart (Blaufügelige Ödlandschrecke) und eine hügelbauende Waldameise festgestellt, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen. Der Umweltbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.

Beschluss zu 1.16:

Den Anregungen zu potenziell betroffenen Tierarten wird gefolgt.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten ergänzt und fachlich vervollständigt. Die vorhandenen Daten aus der Artenschutzkartierung sowie aus früheren Untersuchungen werden berücksichtigt und nachvollziehbar dargestellt.

1.17 5.1 Bewertung des Bestandes:

- Für Teilflächen des Geltungsbereichs fand bereits eine Bewertung des Bestandes durch das Büro Kaminsky Naturschutzplanung statt. Die Ergebnisse sind in der saP vom März 2020 auf S. 4, Abb. 1a und S. 6 Abb. 2a, dargestellt. Erfasst wurden u.a. die Biotoptypen im Bereich der mit Arsen belasteten Fläche vor der Gehölzentnahme. Bei diesem Bereich (Siehe Anlage Abb. 8 aus Umweltbericht) sind die Biotoptypen der Kartierung des Büros Kaminsky zu übernehmen, da diese bereits mit der UNB am 06.11.2019 und am 07.11.2019 mit dem Landschaftsarchitekten Günter Maak (damals beauftragter Planer) abgestimmt wurden. Dies geschah im Hinblick auf die zukünftige Aufstellung eines Bebauungsplans, bzw. im Hinblick auf die geplante Verfüllung des Glanzstoffsees.
- Die Biotoptypen außerhalb des Eingriffsbereichs des Wasserrechts (Abb. 1a S.4, saP 2020) müssen allerdings gemäß dieser Stellungnahme noch angepasst werden.
- **Biotoptyp B 13 (Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium):** Die in der Anlage Abb. 8 aus dem Umweltbericht abgegrenzte Fläche des Biotoptyps ist dem Biotoptyp G 3, Magergrünland zuzuordnen. Eine genauere Einstufung ist noch vorzunehmen. Hier wurden durch das Büro Kaminsky Naturschutzplanung biotopaufwertende Maßnahmen für die Zauneidechse geplant und vor der Umsiedlung der Zauneidechsen durchgeführt (Zauneidechsenfläche).
- Eine weitere Fläche diesen Biotoptyps wird als unversiegelter, bewachsener Lagerplatz für Gehölzabfälle genutzt (Anlage, Abb. 8 aus Umweltbericht). Der Biotoptyp ist nicht zutreffend. Hier ist ein anderer Biotoptyp zu wählen.

- Biototyp B 211 (Feldgehölz, junge Ausprägung): Laut „Arbeitshilfe zur Biotopwertliste – Verbale Kurzbeschreibungen-“ sind Feldgehölze < 25 Jahre in diesem Biototyp erfasst. Eine Auswertung eines Luftbildes aus dem Jahre 2002 hat ergeben, dass in einigen Bereichen dieses Biototyps bereits Gehölzbestände deutlich erkennbar sind. Diese Bereiche sind als Biototyp 212 (Feldgehölz mittlere Ausprägung, Bestandsalter 26-79 Jahre) einzustufen.
- Biototyp B 311 (Einzelbäume, Baumreihen, junge Ausprägung): Siehe Ausführungen zum Biototyp B 211. Insbesondere im nördlichen Bereich der Stellplätze sind hier im Luftbild (2002) Bäume erkennbar. Hier ist ebenfalls eine höhere Einstufung (B 312) vorzunehmen.
- Biototyp G 11 (Intensivgrünland): Eine Fläche hat Ackerstatus (Anlage, Abb. 8 aus Umweltbericht) und ist entsprechend zu bewerten.
- Biototyp G 211 (Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland): Eine Fläche hat Ackerstatus (Anlage, Abb. 8 aus Umweltbericht) und ist entsprechend zu bewerten.
- Biototyp K 11 (Artenarme Säume und Staudenfluren): Dieser Biototyp ist laut Arbeitshilfe zur Biotopwertliste des LfU u.a. durch hohe Anteile von Stickstoffzeigern geprägt. Eine punktuelle Überprüfung hat ergeben, dass die Stickstoffzeiger fast vollständig fehlen. Daher ist die Einstufung zu überprüfen. Es ist eine Einstufung in den Biototyp K 122 oder K 132 eher zutreffend.
- Biototyp S 132 (Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah): Der Glanzstoffsee einschließlich der Ufervegetation ist in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 6120-1081 als gesetzlich geschütztes Biotop (Biototypen SU 3150, VU 3150 und VH 3150) nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG kartiert worden. Gleiches trifft für die Spall-Seen (Biotop Nr. 6120-1171) zu. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind zu begründen. Nachdem die Verfüllung geplant ist, sind die Beeinträchtigungen auszugleichen, d.h. es ist wieder ein Stillgewässer im Verhältnis 1:1 herzustellen. „Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet“ (S.18, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMB). Der Grundsatz ist anzuwenden.
- Biototyp R 121 Schilf-Wasserröhrichte: Dieser Biototyp unterliegt ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz (siehe Ausführungen zu Biototyp S 132).
- Biototyp O 641 (Ebenerdige Abbaufäche aus Blöcken, Schutt, Sand, Kies und bindigem Substrat, Spall-Gelände): Nachdem eine Anordnung zur Beseitigung von Abfällen für das Spall-Gelände vom Abfallrecht erlassen werden soll, wurde mit der Fa. Mainsite vereinbart, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans diese Teilfläche, auf der Abfälle abgelagert wurden, bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Biotopwert 1 (Biototyp X 1) zu berücksichtigen.
- Auch wenn die Änderung einzelner Biototypen nicht zu einer anderen Wertpunktezahl führen sollten, so wird eine exakte Ermittlung des Ausgangszustandes für erforderlich gehalten.
- Planungsfaktor: Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind...“ (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMB). Mit Ausnahme der Dachbegrünung (Ziffer B 5.3 der textlichen Festsetzungen) sind keine der Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Planungsfaktors führen könnten, festgesetzt (S.42 des Umweltberichts, Tabelle Planungsfaktor). Eine Anerkennung des Planungsfaktors mit 15% ist daher nicht gegeben.

5.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

- Die Ausgleichsberechnung ist gemäß dieser Stellungnahme (Ziff. 5.1 Bewertung des Bestandes) zu überarbeiten.

Beschluss zu 1.17:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Bestandskartierung und Biotoptypenzuordnung werden im weiteren Verfahren überprüft und an die Kartierung des Büro Kaminsky Naturschutzplanung angepasst bzw. mit dieser in Einklang gebracht. Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fortgeschrieben. Die Anerkennung eines Planungsfaktors wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

1.18 5.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen:

- Es ist noch die Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMB durchzuführen. Weiterhin sind die Ausgleichsmaßnahmen noch zu präzisieren. Dies umfasst eine Maßnahmenbeschreibung und Darstellung im Plan.
- Ausgleichsfläche A 6.1: Eine Teilfläche (Fl. Nr. 8700, Gemarkung Erlenbach) liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Diese sollte mit in den Geltungsbereich einbezogen werden.
- Ausgleichsfläche A 6.4: Die Fläche wurde in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 6120-1018-001 als gesetzlich geschütztes Biotop (Magere Flachlandmähwiese = arten- und strukturreiches Dauergrünland, geschützt nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG) kartiert. Eine Aufforstung der Fläche würde zu einer Zerstörung des Biotoptyps führen und ist somit nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche ist daher zu streichen.

Beschluss zu 1.18:

Den Anregungen zum Ausgleich wird gefolgt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich von Umfang, Bewertung, und Lage weiter konkretisiert und in Abstimmung mit der UNB präzisiert.

1.19 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung (Stand 16.07.2025):

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu überarbeiten. Folgende Hinweise und Anmerkungen sind dabei zu berücksichtigen:

Ziffer A 7 Private Grünfläche:

- Sofern mit Ausnahme der in diesem Bereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kein Eingriff erfolgt, ist die private Grünfläche als zu erhaltende private Grünfläche festzusetzen.

Ziffer A 8.2 Fläche für die Wasserwirtschaft:

- Es ist hier innerhalb einer privaten Grünfläche eine Fläche mit der Zweckbestimmung Versickerung festgesetzt. Sofern hier Eingriffe zur Anlage der Versickerungsfläche erforderlich werden, sind diese bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.

Ziffer A 10 Anpflanzen Bäume:

- Die Bäume sind überwiegend entlang der Mainhausener Straße geplant. Im Bereich der Grünfläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, sodass eine Neupflanzung entbehrlich ist. Bei dem nördlich gelegenen Abschnitt ist zu prüfen, inwiefern der vorhandene Gehölzbestand erhalten werden kann und somit Neupflanzungen entbehrlich sind.
- Im Bebauungsplan sind die Abschnitte mit dem zu erhaltenden Gehölzbestand festzusetzen.

Ziffer B 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Die Maßnahmen sind konkret zu beschreiben, u.U. mit Verweis auf den Umweltbericht oder die saP.

- Die externen Ausgleichsflächen sind dem Bebauungsplan mit Nennung der jeweiligen Flurnummern zuzuordnen.

Ziffer B 5 Grünordnung:

- Es sind gebietsheimische Baumarten, insbesondere an der Grenze zum Außenbereich (Mainhausener Straße) zu wählen.

Beschluss zu 1.19:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der Hinweise und Anmerkungen überarbeitet.

1.20 C) Immissionschutz

Mit dem Bebauungsplan „ICO-Süderweiterung“ sollen ca. 27,4 ha Industriegebiet zusätzlich ausgewiesen werden. Inklusive bereits genutzter Flächen im ICO sollen mit dem Bebauungsplan 33,5 ha Industriegebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird in südlicher und westlicher Richtung durch Waldflächen, im Osten durch eine Bahnstrecke sowie im Norden vom bestehenden ICO begrenzt.

Von der MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Dr. Schewe wurde mit Datum vom 21. Dezember 2023 der Entwurf einer schalltechnischen Untersuchung erstellt, die für das geplante Industriegebiet eine Kontingentierung nach DIN 45691 vorsieht.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird das Schallschutzgutachten aktuell (auch auf Grundlage der Rückmeldungen zum Scoping) in einigen Punkten fortgeschrieben.

Nr. 2.5.1 „Pauschale Berücksichtigung der Vorbelastung“ der oben genannten schalltechnischen Untersuchung

Für die Schallimmission des gesamten Plangebiets (also nicht nur von einzelnen Anlagen wie nach TA Lärm) wird in der oben genannten schalltechnischen Untersuchung gefordert, dass sie den jeweiligen Orientierungswert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, sodass die Schallimmission nach TA Lärm „nicht relevant“ ist.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wird diese Bedingung für die nördlich des Plangebiets gelegenen Immissionsorte jedoch auf 10 dB(A) Unterschreitung nachts verschärft, soweit die Schallimmissionen des ICOs - das sind die einzigen tatsächlich in „voller Höhe“ vorhandenen und nicht nur planerisch zulässigen Schallimmissionen – den Richtwert bereits ausschöpfen. Nach TA Lärm liegen diese Immissionsorte dann außerhalb des Einwirkungsbereichs des Plangebiets.

Gemäß der Abb. 7 „Tabelle der Schallimmissionen aus dem Plangebiet“ wird am Immissionsort I_15, reines Wohngebiet in Obernburg nordöstlich der Erweiterungsfläche, der Immissionsrichtwert nur um 9,3 dB(A) unterschritten, die Vorbelastung jedoch nicht ermittelt.

Aufgrund der knappen Einhaltung des Immissionsrichtwerts am Tag für den Immissionsort I_19, Werkswohnungen im Mischgebiet südwestlich des bestehenden ICO-Geländes, (Abb. 7) sollte dieser in den Festsetzungsvorschlag des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Fläche E ist im Plan nicht eingetragen bzw. erkennbar. Fläche „Lkw Anleger“ ist im Plan nur als Fläche L gekennzeichnet.

Die Zeile „Anzahl/Summe“ ist in der Tabelle „Emissionskontingente“ in den Festsetzungen nicht erforderlich und sollte entfernt werden.

Unter Nr. 3.2 „Richtungssektoren“ der oben genannten schalltechnischen Untersuchung wird auf Grundlage von DIN 45691, Anhang A eine richtungsabhängige Erhöhung der

Emissionskontingente, durch Festlegung von Richtungssektoren und Zusatzkontingenten, vorgeschlagen. Ohne Berücksichtigung der Zusatzkontingente ergeben sich für die Immissionsorte I_09, Mischgebiet westlich des Plangebiets, und I_21, Friedhof östlich des Plangebiets, am Tag die in Abb. 7 gelisteten Immissionswerte von 53,2 dB(A) bzw. 45,4 dB(A). Unter Einbezug der Zusatzkontingente steigen die Immissionswerte für I_09 und I_21, auf 58,2 dB(A), bzw. 50,4 dB(A) an, sodass die Relevanzgrenze von -6 dB(A) nicht eingehalten wird. Die Vorbelastung wurde jedoch nicht ermittelt. Die Vorbelastungen wären für die genannten Immissionsorte zu ermitteln. Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte wären insbesondere für die Siedlung Uferrain die Zusatzkontingente entsprechend zu verringern.

Beschluss zu 1.20:

Den Anregungen wird im Wesentlichen gefolgt.

Das Schallgutachten wird fortgeschrieben. Die Darstellung wird in den genannten Punkten geändert, die Flächenbezeichnungen werden an den Planentwurf angeglichen.

Die Vorbelastung durch die aufgeführten Immissionen wurde jeweils ermittelt und berücksichtigt, jedoch in der Tabelle nicht explizit aufgeführt; sie wird ergänzt. Der Immissionsort I_15 in Oberburg ist nicht den nördlichen Immissionsorten (mit „Sonderbehandlung“ -10 dB) zuzurechnen, sondern wurde vorsorglich als westlicher Immissionsort mit betrachtet; eine Richtwertüberschreitung um 6 dB ist ausreichend, zumal keine nicht betrachteten Schallimmissionen aus östlichen Richtungen vorliegen.

1.21 D) Bodenschutz

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 31. Januar 2024 im vorangegangenen Scoping-Verfahren (51-6102-BP-1-2024-1) ausgeführt, befinden sich innerhalb des überplanten Gebiets eine Altlastfläche, eine Altlastenverdachtsfläche sowie Abfallablagerungen.

1. Altlastfläche

Arsenschaden nördl. Glanzstoffsee

Im überplanten Bereich, konkret auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 8259/2, 8261, 8265, 8265/2, 8266, 8266/2, 8267, 8267/2, 8636, 8637, 8638, 8635 und 8124 der Gemarkung Erlengbach a. Main, befindet sich die Altlastfläche „Arsenbelastung nördlich des Glanzstoffsees“ (ABuDIS-Nr. 67600920). Der Verfahrensstand wurde in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans auf Seite 15 kurz dargestellt. Mit (erfolgreicher) Umsetzung der Sanierungsmaßnahme entsprechend dem mit Bescheid vom 22. Mai 2023, Az. 41-1783.90-02/2023, als verbindlich erklärten Sanierungsplans können die bodenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine nutzungsorientierte Entlassung aus dem Altlastenverdacht geschaffen werden. Bei Erreichen des festgesetzten Sanierungszielwertes ist absehbar, dass sowohl hinsichtlich der Wirkungspfade des Boden-Grundwasser und Boden-Mensch keine Bedenken gegen die Überplanung der Fläche als Parkplatz, wobei der südliche Parkplatzbereich entsprechend den Sanierungsplanungen versiegelt und der nördliche Bereich nicht versiegelt werden soll, bestehen werden.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Im Bebauungsplan hingegen sollen alle Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Eine entsprechende Kennzeichnung ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan noch durchzuführen. Es ist zu empfehlen, die textliche Darstellung des Arsenschadens in den Hinweisen unter der Überschrift „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ vorzunehmen.

Beschluss zu 1.21:

Der Anregung zur Darstellung des Arsenschadens wird gefolgt.

Die Unterlagen werden entsprechend überarbeitet.

1.22 2. Altlastenverdachtsfläche

Ehemalige Kiesgrube Spall

Im überplanten Bereich, auf den Grundstücken Fl. Nrn. 4412, 4413, 4414, 4415/2, 4416/2, 4417, 4418, 4419, 4421/2, 4421/4, 4422/2, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427, 4428, 4429 0, 8970, 9045, 9046, 9047, 9048, 9049, 9050, 9051, 9052, 9053, 9054, 9055, 9056, 9057, 9058, 9059, 9060, 9061, 9062, 9063, 9064, 9065, 9066, 9069, 9069/2, 9070, 9071, 9072, 9073, 9074, 9075, 9076, 9077, 9078, 9079, 9080, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085, 9086, 9087, 9088, 9089, 9090, 9091, 9092, 9093, 9094, 9095, 9096, 9097, 9098, 9099, 9100, 9114/2, 9115/2, 9116/2, 9117/2, 9118/2, 9119/2, 9120/2, 9121/2, 9122/2, 9123/2, 9124/2, 9125/2, 9126/2, 9127/2, 9128/2, 9129/2, 9130/2, 9131/2, 9132/2, 9133/3, 9133/4, 9135, 9136, 9137/2, 9138/2, 9139/2, 9140/2, 9141/2, 9142, 9143/2, 9144/2, 9145/2, 9146/2, 9147/2, 9148, 9149, 9150/2, 9151, 9153/2, 9154/2, 9155/2, 9159, 9160, 9161/2, 9162, 9223/2, 9239/2, 9243/2 der Gemarkung Erlenbach a. Main, befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Kiesgrube Spall“ (ABuDIS Nr. 67600910).

Für die Ermittlung des von dieser Altlastenverdachtsfläche ausgehenden Gefährdungspotentials erstellte die Fa. Roos Geo Consult im Jahr 2008 ein historisches Gutachten. In der darauffolgenden orientierenden Untersuchung wurde zur Gefährdungsabschätzung eine repräsentative Beprobung des Grundwassers in diversen Messstellen durchgeführt.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg kam aufgrund dieser Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass sich der Altlastenverdacht nach der orientierenden Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erhärtet hat, weshalb die Notwendigkeit zur Durchführung weiterer Maßnahmen wie eine Detailuntersuchung oder Sanierung nicht abgeleitet werden konnte. Es waren zwar lokal Auffälligkeiten (hohe Mineralisierung) im Grundwasser (GWM 1, GWM 4)) festzustellen, die mit der unsachgemäßen Bauschuttablagerung in Verbindung gebracht wurden, allerdings wurden keine Stufe-2-Werte nach dem LfU-Merkblatt überschritten.

Mit E-Mail vom 28. November 2022 wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg empfohlen, das Gelände nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht zu entlassen. Nach Bäumung der Bauschuttablagerung (s. Punkt 3), könnten die Grundwassermessstellen in diesem Zuge für Beweissicherungsmaßnahmen herangezogen werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollten jedoch keine Versickerungen von bspw. gesammeltem Niederschlagswasser über diesen Flächen realisiert werden. Da sich der Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erhärtet hat, kann nach nochmaliger Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg die Fläche im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser jedoch multifunktional aus dem Altlastenkataster entnommen werden.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch konnte das Gesundheitsamt bisher keine Beurteilung abgeben. Da im Rahmen der orientierenden Untersuchung auf der Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige Kiesgrube Spall“ lediglich eine repräsentative, großräumige Beprobung des Grundwassers in diversen Messstellen vorgenommen wurde, lagen keine Bodenuntersuchungen vor, die als Grundlage für eine Entlassung aus dem Altlastenverdacht dienen konnten. Die erforderlichen Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden deshalb so lange zurückgestellt, bis der Abtrag der oberflächlichen Bauschuttablagerungen (ab der Geländeoberkante), welche dem Abfallrecht unterliegen, erfolgt ist.

Wie in der Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 26. Januar 2023 ausgeführt, wurde das Gesamtgefährdungspotential des Areals für den Wirkungspfad Boden – Mensch in der Einschätzung des Gesundheitsamtes aus dem Jahr 2010 als sehr hoch bewertet. Im Gutachten der Firma Roos Geo Consult aus dem Jahr 2008 wurden umfassende Empfehlungen zur Entnahme und Analyse von Proben aus Bodenluft, Verfüllmaterial und geologischem Untergrund mittels Schürfe gegeben.

Im Zuge der geplanten ICO-Süderweiterung sollen die oberflächlichen Bauschuttablagerungen auf der Altlastenverdachtsfläche, die dem Abfallrecht unterliegen, nun beraäumt werden. Aus fachlicher Sicht des Gesundheitsamtes sind für die verbleibenden Verfüllungen unterhalb der Geländeoberkante die erforderlichen Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch wie in den Schreiben vom Bodenschutz- und Abfallrecht vom 30. Januar 2023 und vom Gesundheitsamt vom 31. Januar 2023 vereinbart, nach Abtrag dieser Bauschuttablagerungen durchzuführen. Dabei kann die zukünftig beabsichtigte Nutzung der Fläche hinsichtlich der Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV berücksichtigt werden:

- Sofern das Areal in keinem für den Wirkungspfad Boden – Mensch maßgeblichen Szenario genutzt wird (als maßgeblich ist z.B. die Errichtung einer Grillhütte auf dem als Grünfläche ausgewiesenen Teil oder im Areal rund um die belassenen Seen anzusehen) bzw. genutzte Flächen versiegelt werden, kann derzeit von weiteren Untersuchungen Abstand genommen werden. In diesem Falle kann das Areal nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.
- Sofern auf dem Areal oder auf Teilen des Areals die Bedingungen eines für den Wirkungspfad Boden – Mensch maßgeblichen Szenarios vorliegen (Kinderspielfläche, Wohngebiet, Park- und Freizeitgelände, Industrie- und Gewerbegrundstück), sind die im BBodSchG vorgesehenen Untersuchungen durchzuführen, um auch für künftige Generationen Schaden von der menschlichen Gesundheit abzuwenden. Insbesondere für das Nutzungsszenario Park- und Freizeitgelände ist zu bedenken, dass laut LGL hierfür eine regelmäßige Nutzung (inclusive Bodenkontakt) an 40 – 50 Tagen pro Jahr maßgeblich ist.

Sofern die auf dem Areal belassenen Seen zukünftig für Aktivitäten wie Angeln freigegeben werden sollen, empfiehlt das Gesundheitsamt eine Gefährdungsbeurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt oder eine andere zuständige Behörde, um Sicherheitsrisiken für die Bevölkerung, die durch den Verzehr von in den Seen geangelten Speisefischen entstehen, einschätzen zu können.

Da das Nutzungsszenario aus den Planunterlagen nicht abgeleitet werden kann, hat die Stadt Erlenbach a. Main daher eine konkrete Aussage darüber zu treffen, wie die größtenteils als „Private Grünfläche“ ausgewiesene Fläche künftig genutzt werden soll (z. B. Park- und Freizeitgelände, Aussagen zur regelmäßigen Nutzung). Bis dahin ist die Fläche weiterhin als Altlastenverdachtsfläche zu führen.

Dies ist in den Begründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan noch darzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell anfallendes, organoleptisch auffälliges Material fachkundlich zu separieren, abfallrechtlich zu deklarieren und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Beschluss zu 1.22:

Den Anregungen wird gefolgt.

In die Begründungen werden Erläuterungen zu Altlasten und Abfallbeseitigung aufgenommen.

1.23 3. Abfallablagerung

„Monte Spallino“ und weitere Bauschuttablagerungen

Auf dem v. g. ehem. Kiesgrubengelände und damit auch auf dem überplanten Bereich befinden sich insgesamt 51 Haufwerke mit zum Teil unbekannter Materialzusammensetzung und Schadstoffpotenzial. Ausschließlich das im Süd-Osten befindliche und mit ca. 66.000 t größte Haufwerk, der sog. „Monte Spallino“, welcher in die Haufwerke 1 bis 10 unterteilt ist, wurde am 15.

und 16. November 2006 durch das Institut Roos Geo Consult auf dessen Materialzusammensetzung und Schadstoffpotenzial orientierend mit dem Ergebnis untersucht, dass sich dieser aus gebrochenem und ungebrochenem Bauschutt zusammensetzt und ein Schadstoffpotenzial von Z2 und >Z2 nach LAGA M20 (1997) aufweist.

Diese Haufwerke stellen Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 1 KrWG dar und sind daher vollständig zu entfernen und vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (§ 7 KrWG) oder, sofern eine Verwertung nicht möglich ist, einer allgemeinwohlverträglichen Beseitigung (§§ 15, 28 KrWG) zuzuführen.

Mit Schreiben vom 18. November 2024 hörte das Landratsamt Miltenberg die Mainsite Immobilien-Beteiligungs GmbH als Grundstückseigentümerin und somit Verursacherin (Zustandsstörerin i. S. d. Art. 9 Abs. 2 LStVG) zum beabsichtigten Erlass einer Beseitigungsanordnung der auf den betroffenen Grundstücken abgelagerten Abfälle an. Der Bescheid befindet sich derzeit in der Festsetzung.

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht auf dem ehem. Kiesgrubengelände größtenteils die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Einige sich im Norden des ehem. Kiesgrubengeländes befindliche Grundstücke sind für die Ausweisung einer Fläche für ein Industriegebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht hier überwiegend eine Private Grünfläche vor. Die im Norden des ehem. Kiesgrubengeländes liegenden Grundstücke werden als Industriegebiet festgesetzt. Diverse Grundstücke des vorgenannten Geländes sollen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen werden (A1, A4 (Nummerierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen)).

Im südlichen und östlichen Bereich des ehem. Kiesgrubengelände soll außerdem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche geschaffen werden. Der sog. Götzsee sowie die südlich angrenzenden, kleineren Seen sind weiterhin als Wasserflächen gekennzeichnet. Entsprechend der Planung sollen diese Wasserflächen erhalten bleiben.

Die ordnungsgemäße und vollständige Beseitigung der abgelagerten Abfälle muss zwingend sichergestellt sein. Sie ist unter anderem auch Voraussetzung für jede nachfolgende Nutzung der betroffenen Flächen. Es ist daher erforderlich, dass die geplanten Festsetzungen der Abfallbeseitigung nicht entgegenstehen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Flächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen die Umsetzung der Abfallbeseitigung beeinträchtigen oder gar verhindern könnten. Weiterhin ist zu klären, ob und in welchem Umfang die bestehenden Wasserflächen die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung beeinflussen. Ggf. muss geprüft werden, ob Maßnahmen, wie bspw. eine Verfüllung, erforderlich sein könnten, um die Abfälle vollständig entfernen zu können.

In den jeweiligen Begründungen ist die abfallrechtliche Situation ausführlicher darzustellen. Insbesondere sollte eindeutig hervorgehen, dass die vollständige Beseitigung der vorhandenen Abfälle jederzeit gewährleistet sein muss und die planerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Eine Aufnahme in die textlichen Hinweise des Bebauungsplans wird ebenfalls empfohlen. Der Hinweis mit der Überschrift „Abfallrecht/Bodenschutz“ sollte folgendermaßen lauten:

Auf dem ehem. Kiesgrubengelände befinden sich insgesamt 51 Haufwerke mit zum Teil unbekannter Materialzusammensetzung und Schadstoffpotenzial. Diese Haufwerke stellen Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 1 KrWG dar und sind demnach vollständig zu entfernen und einer

ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (§ 7 KrWG) oder, sofern eine Verwertung nicht möglich ist, einer allgemein-wohlverträglichen Beseitigung (§§ 15, 28 KrWG) zuzuführen. Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungswegen sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (BBodSchV, ErsatzbaustoffV, DepV) und die Annahmekriterien des Abnehmers zu beachten.

Nur durch die vollständige Entfernung der Abfälle kann sichergestellt werden, dass rechtmäßige Zustände wiederhergestellt und die abfallrechtlichen Vorschriften (§§ 15, 28 KrWG) eingehalten werden. Durch eine ordnungsgemäße Entsorgung wird die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bspw. vor etwaigen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, geschützt. Wie die Ergebnisse der Untersuchung des „Monte Spallino“ im Jahr 2007 gezeigt haben, weist dieser ein Schadstoffpotenzial von Z2 und >Z2 nach LAGA M20 (1997) auf. Die Materialzusammensetzung und das Schadstoffpotenzial der anderen Haufwerke sind zwar überwiegend unbekannt. Es genügt jedoch, wenn das Material nach allgemeiner Erfahrung und wissenschaftlichen Erkenntnissen typischerweise zu einer Gefährdung der Allgemeinheit und insbesondere zu einer Gefährdung der Umwelt führt. Eine konkrete Gefahr muss insoweit nicht bestehen. Es wird in diesem Zusammenhang erneut auf die Ausführungen unter Punkt 2 hingewiesen, wonach nach Entfernung des Bauschutts je nach Nutzungsszenario weitere Bodenuntersuchungen erforderlich sein können.

Beschluss zu 1.23:

Den Anregungen wird gefolgt.

Der vorgeschlagene textliche Hinweis zum Bodenschutz mit der Überschrift „Abfallrecht/Bodenschutz“ wird in die Unterlagen übernommen. In der Begründung wird der Ablauf der Sanierungsarbeiten und die nachfolgende Herstellung von Maßnahmenflächen erläutert.

1.24 4. Bodenkundliche Baubegleitung

Gemäß Seite 20, Nr. 8 „Flächenaufstellung“ der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf beträgt die Größe des Plangebiets ca. 54,28 ha; hiervon entfallen 33,5 ha auf die geplante Nutzung als Industriegebiet, 1,35 ha auf Straßenverkehrsflächen, 0,96 ha auf Flächen für Versorgungsanlagen, 15,38 ha auf Grünflächen und 3,08 ha auf Waldflächen.

Von der TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB wurde mit Datum vom 13. Juni 2025 ein Umweltbericht erarbeitet. Aus diesem Gutachten geht unter der Gliederungsziffer 3.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“ folgendes hervor:

„Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv

oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.“

Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 BBodSchG Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen (§ 4 Abs. 5 Satz 1 BBodSchV).

Als bodenkundliche Baubegleitung wird Fachpersonal mit umfangreichen theoretischen und praktischen Kenntnissen in den Bereichen Boden, Bodenschutz und bodenkundliche Baubegleitung beauftragt. Die bodenkundliche Baubegleitung kontrolliert die fachgerechte Umsetzung der Bauarbeiten, insbesondere die Lagerung des Erdaushubs und die Anlage der Baustraßen. Sie prüft die eingesetzten Fahrzeuge, berät bei widrigen Witterungsverhältnissen und stimmt mit dem Bauherrn die Möglichkeiten eines Baustopps bzw. einer Weiterarbeit bei kritischen Bodenverhältnissen ab. Im Rahmen der Rekultivierung berät und kontrolliert die bodenkundliche Baubegleitung die korrekte Umsetzung der Maßnahmen sowie eventuell nachfolgender Meliorationsmaßnahmen.

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und den Ausführungen des Gutachters haben wir das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg bezüglich der Forderung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Fachbehörde beteiligt.

Beschluss zu 1.24 :

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

1.25 5. Verfüllung Glanzstoffsee

Sollte nach Abschluss der Verfüllung des Sees beabsichtigt sein, auf der Verfüllung ein technisches Bauwerk zu errichten, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Verfüllung an sich keine Verwendung in einem technischen Bauwerk im Sinne des § 2 Nr. 3 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) darstellt. Die Verwendung mineralischer Ersatzbaustoffe in einem Gewässer gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe g) ErsatzbaustoffV ist vom Anwendungsbereich der ErsatzbaustoffV ausgenommen. Die sogenannte „Nassverfüllung“ ist daher zunächst dem Wasserrecht nach zu beurteilen (Erlaubnisse etc.).

Erst nach Abschluss der Auffüllung und nur im direkten Zusammenhang mit der Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen bei der nach Auffüllung geplanten Errichtung eines technischen Bauwerks i. S. d. § 2 Nr. 3 ErsatzbaustoffV mit Einbauklassen in Anlage 2 oder 3 ErsatzbaustoffV, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Unter dem Vorbehalt der Forderung einer bodenkundlichen Baubegleitung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „ICO-Süderweiterung“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bei Berücksichtigung der für eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung der Abfälle erforderlichen Voraussetzungen keine Bedenken.

Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb

des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beschluss zu 1.25:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

1.26 E) Wasserschutz

§ 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung gibt vor, dass die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung nur zulässig ist, wenn keine grundwasserschädlichen Nutzungen zugelassen werden. Solange das Wasserschutzgebiet nicht aufgehoben wurde, sind die Vorgaben der Verordnung zu beachten.

Erforderliche wasserrechtliche Gestattungen (z.B. Niederschlagswasserbeseitigungen, Genehmigung für die Glanzstoffseeverfüllung) sind gesondert zu beantragen.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschluss zu 1.26:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt.

1.27 F) Denkmalschutz

Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Wir bitten Sie, Punkt D.2. Archäologische Bodenfunde wie folgt zu ergänzen:

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Beschluss zu 1.27:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Hinweise zu Punkt D.2. werden entsprechend angepasst / ergänzt.

1.28 G) Brandschutz

Bereits im Scopingverfahren haben wir in Bezug auf die Auffüllung des Glanzstoffsees um Prüfung gebeten, ob das Gewässer in vorangegangenen Bauvorhaben als Löschwasservorrat vorgesehen wurde.

Es sollte im Zuge der Erschließung eine Wasserentnahmestelle aus dem offenen Gewässer Main angestrebt werden, um eine Löschwasserversorgung unabhängig vom Trinkwassernetz sicherzustellen.

Die Brandschutzdienststelle behält sich vor im weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Beschluss zu 1.28:

Den Anregungen wird gefolgt. Es wird eine Erläuterung zum Brandschutz in die Begründung aufgenommen.

Der Glanzstoffsee wurde bislang nie als Löschwasservorrat genutzt. Eine derartige Nutzung ist auch in Zukunft nicht vorgesehen. Alle Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden aktuell durch die Nutzung des Mainwasser- und des Brunnenwassernetzes mehr als ausreichend erfüllt.

Es ist für die Süderweiterung kein eigenes offenes Gewässer zur Löschwasserbevorratung vorgesehen. Vielmehr soll die Versorgung mit Löschwasser durch Ausweitung der oben beschriebenen Netze sichergestellt werden. Der Geländestreifen von der Mainhausener Straße in Richtung Main kann bei Bedarf zusätzlich für die bedarfsweise Löschwasserförderung aus dem Main genutzt werden.

1.29 H) Gesundheitsamtliche Belange

Wir haben die Unterlagen geprüft und geben aus gesundheitsamtlicher/hygienischer Sicht folgende Stellungnahme dazu ab:

Die geplanten Flächen sind vor einer Nutzung bezüglich eventueller Altlasten zu bewerten und möglicherweise auch zu behandeln. Alle beplanten Flächen müssen für die jeweilige Nutzung geeignet sein. Nach unserem Wissen dürfte ein, wenn auch nur sehr kleiner, Teil des geplanten Gebietes im aktuell noch festgesetzten Wasserschutzgebiet der Brunnen 1 und 2 der Stadt Erlenbach liegen. Hier sind die wasserrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Das gesamte Areal muss bei Bebauung über eine ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung verfügen. Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck ist sicher zu stellen. Speziell bei der Trinkwasserversorgung sind bei Planung, Bau, Betrieb und Wartung mindestens die a. a. R. d. T. zu erfüllen. Da es sich bei der ICO-Süderweiterung um ein räumlich großes Areal handelt, verweisen wir wiederkehrend auf die TrinkwV, hier im speziellen auf den § 50. Wir empfehlen dringend im Rahmen der Gesamtplanung den Verbund der einzelnen Wasserversorgungen (speziell WVA-Elsenfeld, WVA-ICO, WVA Erlenbach und möglicherweise auch die WVA-Obernburg) voranzutreiben und umzusetzen. Eine entsprechende funktionstüchtige Ersatzversorgung wird bereits schon seit über 20 Jahren in der TrinkwV gefordert.

Für die geplanten Flächen ist eine ordnungsgemäße, geregelt Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Die Vorgaben des Immissionsschutzes sind zu beachten.

Beschluss zu 1.29:

Den Anregungen zu Altlasten und zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung wird gefolgt.

Es werden Aussagen zu Altlasten im Areal der Süderweiterung in die Unterlagen aufgenommen. Bekannt sind die beiden Altlasten „Arsenfläche“ (nordöstliches Glanzstoffseeufer) sowie „Spall-Gelände“ (südlicher Bereich des Geltungsbereichs). Für erstgenannte Fläche liegt ein Bescheid mit Sanierungsplan vor. Die Sanierung erfolgt im Frühjahr 2026. Für das Spall-Gelände liegen

Voruntersuchungen und eine Haufwerkskartierung vor. Ein Bescheid des LRA wird im Laufe des Jahres 2026 erwartet.

Weiterhin werden Aussagen zur Sicherstellung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des geplanten Industriegebiets in die Unterlagen aufgenommen. Beides erfolgt durch Anbindung an die jeweiligen Ver-/Entsorgungsnetze des Bestandsgebietes.

2 Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 02.12.2025 BP + FNP

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung.

Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Die o.g. Bauleitplanverfahren sollen die langfristige Stabilisierung des Industrie Center Obernburg (ICO) durch die Ansiedlung weiterer Unternehmen ermöglichen, wofür ein Bedarf von insgesamt 30-40 ha Industrieflächen bestehen soll, der über die Wiedernutzbarmachung brachliegender und teils belasteter Areale realisiert werden soll.

Sie sollen zudem die erforderliche planungsrechtliche Grundlage schaffen, indem der Flächennutzungsplan geändert, ein Bebauungsplan aufgestellt und eine Umweltprüfung samt Umweltbericht durchgeführt werden. Weiterhin sollen vormals für die Sandgewinnung genutzte und teilweise belastete Flächen saniert, der „Glanzstoffsee“ mit lokal gewonnenem Sand verfüllt und große zusammenhängende Industrie- sowie ergänzende Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen neu geordnet werden.

2.1 1. Bedarfsgerechte Wirtschaftsentwicklung

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung der Planungen sowie die Notwendigkeit einer flächensparenden, bedarfsgerechten Flächenausweisung sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 1.4.1 (Hohe Standortqualität) LEP soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden.
Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- Gem. Grundsatz 5.1 (Wirtschaftsstruktur) Abs. 1 LEP sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.
- Gem. Grundsatz 1.3-02 RP1 sollen Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete an besonders geeigneten Standorten bedarfsgerecht regional gesichert und interkommunal ausgewiesen werden. Der Begründung des Grundsatzes ist zu entnehmen, dass weder in der Stadt Aschaffenburg noch in den Landkreisen ausreichende Gewerbe- und Industrieflächen in Lage, Größe und Verfügbarkeit bestehen, die sich für eine aktive Ansiedlungspolitik eignen.
- Gem. Grundsatz 1.1.3 (Ressourcen schonen) LEP soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und

seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

- Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Das Projekt kann dazu beitragen, den dortigen Wirtschafts- und Industriestandort langfristig zu sichern und entspricht diesbezüglich den o.g. Grundsätzen. Vor diesem Hintergrund werden die Planungen grundsätzlich befürwortet.

Durch das Projekt werden umfangreiche Flächen im Außenbereich der Siedlung überplant. Der Regionalplan Bayerischer Unterrhein beinhaltet bereits die Aussage, wonach regional ein Mangel an besonders geeigneten Gewerbe- und Industriestandorten besteht. Den o.g. Festlegungen des LEP sowie des RP1 folgend ist jedoch im Rahmen der Planung projektbezogen jeweils der Bedarf für eine Flächenausweisung hinreichend konkret darzulegen, was in den Planunterlagen bisher noch nicht erfolgt ist. Hilfestellung zur Begründung eines Bedarfs an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich kann u.a. die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ bieten, deren aktuelle Fassung Sie auf folgender Internetseite finden:

<https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-derlandesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die Festsetzungen entsprechend dem Belang einer flächensparenden Erschließung und Bauweise, insbesondere durch Mehrfachnutzungen (vgl. Grundsatz 1.1.3 LEP), optimiert werden können.

Bezüglich bestehender Flächenpotenziale wird in der Begründung ausgeführt, dass diese im ICO nur in begrenztem Maße bestünden und sie sich für Neuansiedlungen nicht eignen würden. Diese Potenziale sollten hinsichtlich des Umfangs und ihrer Verfügbarkeit konkretisiert dargestellt werden. Ebenso sollte eine Darstellung erfolgen, ob weitere vergleichbare Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Erlenbach bestehen, die für die angedachten Ansiedlungen geeignet wären.

Bei der fachlichen Bewertung der ökologischen Aspekte, der notwendigen Eingriffe in die Natur und deren Ausgleich kommt den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden besondere Bedeutung zu.

Beschluss zu 2.1:

Den Anregungen wird gefolgt.

2.2 2. Grünzug

Der südliche Teilbereich des Plangebietes liegt gem. Ziel 4.1.3.1 (Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich) -02 RP1 in Verbindung mit Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ RP1 im Randbereich des festgelegten Grünzuges Nr.7 („Gz7 nördlich Erlenbach“).

Der Regionale Grünzug Nr. 7 soll gem. der Begründung zu Ziel 4.1.3.1-02 RP1 die Verbindungsachse zwischen Mainau und Naturpark Spessart sichern. Eine vorrangige Sicherung und Optimierung von Flächen mit herausragender Bedeutung für den Arten und Biotopschutz soll angestrebt werden.

Gem. Ziel 4.1.3.1-01 RP1 sollen Regionale Grünzüge und Trenngrün die Sicherung und Erhaltung ausreichender Freiflächen insbesondere zwischen den Siedlungsgebieten gewährleisten. Sie sollen darüber hinaus einen Beitrag zum Aufbau eines Biotopverbundsystems in der Region leisten.

Gem. Ziel 4.1.3.1-02 RP1 sollen Regionale Grünzüge insbesondere

- der Gliederung der Siedlungsräume einschließlich der Sicherung ausreichender Freiräume,
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen,
- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,
- der Vernetzung ökologisch bedeutsamer Flächen, vor allem im Verdichtungsraum Aschaffenburg, dienen.

In regionalen Grünzügen sollen Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 beeinträchtigen.

Zur Verfüllung des im Nordbereich des Plangebietes gelegenen Glanzstoffsees soll das benötigte Material aus einer Abgrabung der Waldflächen im Südwesten des Geländes gewonnen werden. Gemäß den eingereichten Planunterlagen soll der innerhalb des regionalen Grünzuges Nr. 7 gelegene Teilbereich des Plangebietes von Bebauung freigehalten und nach der erfolgten Abgrabung zur Verfüllung des Glanzstoffsees als Grünflächen (mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie einer naturschutzfachrechtlichen Aufwertung der Flächen) ausgewiesen werden.

Die vorliegenden Planunterlagen, die Begründung sowie die Ausführung des Umweltberichts lassen eine Vereinbarkeit der Planungen mit dem Grünzug erwarten. Wie im Umweltbericht der vorliegenden Bauleitplanung ausgeführt, ist der Grünzug von Bebauung freizuhalten und die Zielsetzungen im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung auch in Abstimmung den Umweltbehörden zu beachten.

Die geplanten Straßenflächen greifen in den Grünzug ein. Diese sind dann mit dem Grünzug vereinbar, wenn sie wie bislang geplant untergeordnet erfolgen und ebenfalls dessen Funktion nicht beeinträchtigen. Deshalb sollten die Straßenplanungen weiterhin möglichst bestandsorientiert und flächensparend erfolgen.

Beschluss zu 2.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

2.3 3. Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima werden im vorliegenden Umweltbericht bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut führt. Als Maßnahmen werden die geringstmögliche Versiegelung, Begrünungsmaßnahmen sowie die Freihaltung des Grünzugs benannt.

Das LEP Bayern legt in Grundsatz 1.3.2 fest, dass insbesondere in Verdichtungsräumen klimarelevante Freiflächen freigehalten und entwickelt werden sollen. In der Begründung zu Grundsatz 1.3.2 wird weiter ausgeführt: „Im Zuge des Klimawandels wird eine zunehmende Häufigkeit von Hitzestress sowohl am Tag als auch in der Nacht beobachtet.

Die künftige Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur wird dabei eine immer wichtigere Rolle zur Abfederung dieses Phänomens spielen. Hierzu zählt neben der Freihaltung von Frischluft- und Kaltluftleitbahnen die Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation etwa durch hitzeangepasste Gebäude- und Grünflächenplanung, (...)“. Darüber hinaus wird auf die Schutzgutekarte Klima des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Die Freiräume innerhalb und außerhalb des Plangebietes gehören zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem (Schutzgutekarte Klima des LfU, Planungshinweiskarte). Hier wird seitens des LfU empfohlen, die klimaökologischen Auswirkungen im Rahmen raumbedeutsamer Planungen (insbesondere Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung) summarisch für das gesamte System zu analysieren und zu bewerten. Das ICO selbst ist in der Planungshinweiskarte als Großemittent mit einem hohen Zusatzbelastungspotenzial dargestellt.

Konkret befindet sich im Plangebiet ein flächenhafter Kaltluftabfluss aus süd-/südöstlicher Richtung, der lufthygienisch nicht belastet ist und sich in Richtung eines belasteten Wirkraums (ICO selbst sowie umliegende Siedlungsflächen) bewegt. Die Horizontalströmungen und die Fließrichtungen sind der benannten Planungshinweiskarte zu entnehmen.

Aus landes- und regionalplanerischer Sicht sollte dieses Kaltluftströmungssystem in den Umweltbericht zusätzlich aufgenommen werden. Als geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wäre beispielsweise denkbar, mittels geeigneter bauleitplanerischer Festlegungen die Bebauungsstruktur so auszugestalten, dass sich keine bauliche Riegelwirkung gegenüber der bestehenden Strömungsrichtung ergibt. Darüber hinaus ist das Schutzgut Klima/Luft aus regional- und landesplanerischer Sicht bereits hinreichend über die großen geplanten Freiflächen, die Begrünungsmaßnahmen sowie die Freihaltung des Grünzugs gesichert.

Beschluss zu 2.3:

Der Anregung hinsichtlich der Aufnahme der Luftströmungen in den Umweltbericht wird gefolgt. Die Belange des Klimas und der Luft werden durch die Freihaltung des Regionalen Grünzugs, die vorgesehenen Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

2.4 4. Einzelhandel

Gemeinden, auch Zentrale Orte wie Erlenbach a. Main, haben in der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB nicht dadurch verstoßen wird, dass sie keine Vorsorge getroffen haben zu verhindern, dass es über eine Agglomeration auch kleinerer Einzelhandelsbetriebe zu einer Umsetzung des Bebauungsplans kommt, dessen Ergebnis mit den Einzelhandelszielen unter Nr. 5.3 LEP nicht vereinbar wäre (vgl. BayVGh, Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201, BeckRS 2016, 112435).

In Industriegebieten (§ 9 BauNVO) ergibt sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch die Zulässigkeit von „Gewerbebetrieben aller Art“. Gem. Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Gem. der Begründung zu Ziel 5.3.1 LEP sind neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.

Der Standort des Industriegebietes wird als nicht integriert bewertet. An nicht städtebaulich integrierten Standorten ist aufgrund von Ziel 5.3.2 LEP das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziel 5.3.1 LEP auch in zentralen Orten gänzlich auszuschließen.

Hierfür stehen unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und / oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.

In Anbetracht der fehlenden städtebaulichen Integration des Standortes wird von Seiten des Regionalen Planungsverbandes empfohlen, Einzelhandel generell auszuschließen.

Beschluss zu 2.4:

Den Anregungen wird gefolgt.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes zum Thema „Feinsteuerung der Art der zulässigen Nutzung“ wird verwiesen. Einzelhandel jeglicher Art und Größe wird im Geltungsbereich insofern als nicht zulässig erklärt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

2.5 5. Wasserwirtschaft

Am südlichen Ende des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans überschneidet er sich mit einem Trinkwasserschutzgebiet der Kategorie WSG-Zone III (weitere Schutzzone), was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. Gem. den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan soll es kurz- bis mittelfristig aufgehoben werden. In diesem Zusammenhang wird auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

- Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann. Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.
- Gem. Grundsatz 7.2.3 Abs. 3 LEP sollen bedeutende, durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasservorkommen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben.
- Gem. 4.2.2-07 RP1 soll, soweit Trinkwassergewinnungen durch konkurrierende Nutzungen beeinträchtigt oder gefährdet werden, für geeignete Schutz- und Abhilfemaßnahmen gesorgt werden.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu.

Beschluss zu 2.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt.

2.6 6. Wald

Mit der Bauleitplanung werden teilweise bestehende Waldflächen überplant, die im Waldfunktionsplan zum Teil als Wald mit besonderen Funktionen für den Klimaschutz (lokal) sowie den Immissionsschutz dargestellt sind. Teilweise sollen Waldflächen abgegraben werden, um mit dem darunter liegenden Sand- und Kiesvorkommen den Glanzstoffsee zu verfüllen. Über den waldrechtlichen Ausgleich für die erforderlichen Rodungen fand gem. den Planunterlagen bisher noch keine Abstimmung statt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 hingewiesen:

- Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).
- Gem. Ziel 2:2.1-05 RP1 sollen die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.
- Gem. Grundsatz 3.2.3.4-01 RP1 kommt der Walderhaltung in der gesamten Region besondere Bedeutung zu.
- Gem. Grundsatz 3.2.3.4 -03 RP1 ist neben den anderen Waldfunktionen in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder und im Maintal zusätzlich auf die Wasser- und Klimaschutzfunktion hinzuwirken.

Den Stellungnahmen der zuständigen Forstbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu.

Beschluss zu 2.6:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Belange des Waldes werden im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der waldrechtlichen Genehmigung und der Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen, in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden berücksichtigt.

2.7 7. Fazit

Die Planungen entsprechen den o.g. raumordnerischen Festlegungen dann, wenn

- der Bedarf an der Flächenausweisung nachvollziehbar dargelegt wird und die Planung grundsätzlich flächensparend erfolgt,
- den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden ein hohes Gewicht beigegeben wird,
- der Grünzug ohne erhebliche Beeinträchtigung erhalten bleibt,
- das Kaltluftströmungssystem in den Umweltbericht aufgenommen wird,
- die Bildung einer unzulässigen Einzelhandels-Agglomeration gem. Ziel 5.3.1 LEP wirksam verhindert wird und
- die zuständigen Wasserwirtschafts- und Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, den Planungen letztendlich zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

In diesem Fall werden keine Einwände erhoben.

Beschluss zu 2.7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

3 **Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 16.12.2025 BP**

Mit Schreiben vom 10.11.2025 bitten Sie um Stellungnahme vom WWA Aschaffenburg zum Bebauungsplan „ICO-Süderweiterung“ der Stadt Erlenbach am Main. Dieser Stellungnahme liegen die Unterlagen mit dem Stand 16.07.2025 zugrunde. Im Vorfeld erfolgte im Rahmen eines Scoping-Verfahrens schon eine Beteiligung des WWA Aschaffenburg, in dem eine Stellungnahme vom 08.02.2024 abgegeben wurde. Diese Stellungnahme behält grundsätzlich ihre Gültigkeit. In der hier vorliegenden Stellungnahme erläutern wir ergänzende wasserwirtschaftliche Aspekte:

3.1 1. Grund- und Trinkwasserschutz

Im Plangebiet ist kein hoher Grundwasserstand zu verzeichnen. Die quartären Kiessande bilden den obersten Grundwasserleiter. Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig nach Westen zum Main gerichtet.

Teile der FNP-Änderung und BPlan-Festsetzung betreffen die Zone III des WSG für die Brunnen 1 und 2, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadt Erlenbach dienen.

Im Rahmen einer Umstrukturierung der WV der Stadt Erlenbach wurden die Brunnen 3 und 4 zwischenzeitlich im Rahmen eines Probetriebs in Betrieb genommen. Die Brunnen 1 und 2 sollen langfristig nicht mehr genutzt werden, allerdings sind diese derzeit noch zur Sicherstellung der öffentlichen WV erforderlich, da sich die Brunnen 3 und 4 im Probetrieb befinden. Dementsprechend ist auch das festgesetzte WSG zu beachten.

Im Ergebnis sollte das WSG konkret im BPlan dargestellt werden. Die konkreten Anforderungen der WSG-VO (Verbotskatalog) sind in die textlichen Festsetzungen des BPlans zu übernehmen.

Die festgesetzte WSG-VO und die damit geschützten Wassergewinnungsanlage (Br. 1 und 2) sind entsprechend in den Umweltberichten für FNP und BPlan zu würdigen.

Eine Aussage zur Sicherstellung der Wasserversorgung des geplanten Industriegebietes war in den Unterlagen nicht hinterlegt.

Aussagen zur Wasserversorgung sind in den Unterlagen dazustellen und zu erläutern, hierzu ist der zuständige Wasserversorger einzubinden. Die Wasserversorgung muss sichergestellt sein.

Beschluss zu 3.1:

Den Anregungen wird gefolgt.

Das WSG wird im B-Plan dargestellt und die Anforderungen des WSG-VO werden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Außerdem werden die festgesetzte WSG-VO und die damit geschützten Wassergewinnungsanlage (Br. 1 und 2) in den Umweltberichten für FNP und B-Plan gewürdigt.

Weiterhin werden Aussagen zur Sicherstellung der Wasserversorgung des geplanten Industriegebietes in die Unterlagen aufgenommen. Im Wesentlichen erfolgt diese Versorgung durch die Anbindung an die Trink- und Brunnenwassernetze des Bestandsgebietes.

3.2 2. Abwasser und Gewässerschutz

Aussagen zur Abwasserbeseitigung wurden in den Unterlagen nicht gemacht. Eine gesicherte Abwasserbeseitigung und somit eine gesicherte Erschließung können aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht bestätigt werden.

Eine Prüfung, ob und wie Niederschlagswasser versickert bzw. in den Main eingeleitet werden kann, wird erst im wasserrechtlichen Verfahren geprüft. Anträge für Sickerbecken 1 und 2 liegen dem WWA Aschaffenburg vor.

Beschluss zu 3.2:

Den Anregungen wird gefolgt.

Es wird eine Erläuterung zum Abwasser in die Begründung aufgenommen: Die Abwasserbeseitigung der Süderweiterungsflächen erfolgt durch Anbindung an die vorhandene Abwasser-Infrastruktur des Bestandsgebietes.

Die Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist keine Abwägung erforderlich.

3.3 3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Verfüllung Glanzstoffsee

Es ist vorgesehen, den Glanzstoffsee vollständig zu verfüllen und die Fläche neu zu bebauen. Durch die Verwendung von autochthonen Bodenmaterial aus dem Gebiet soll eine Grundwassergefährdung mit großer Wahrscheinlichkeit verhindert werden.

Das zur Verfüllung des Glanzstoffsees benötigte Material soll aus der Waldfläche im Südwesten des Gebietes gewonnen werden. Dabei ist vorgesehen, dort Sand und Kies bis zu einer Höhe von 120,5 m ü. NN abzubauen, sodass im Zusammenspiel mit der Auffüllung der Seefläche bis zu dieser Höhe durch Cut & Fill im Süden des Gebietes eine einheitliche Fläche mit einer Höhe von 120,5 m ü. NN entsteht.

Bei der Verfüllung des Glanzstoffsees handelt es sich um eine Nass-Verfüllung im Grundwasser. Der bayerische Verfüllleitfaden schreibt vor, dass eine solche Verfüllung von grundwasserführenden Gruben nur mit sogenanntem Z0-Material erfolgen darf. Materialien anderer Zuordnungswerte (Z1 und höher) sind hierfür nicht zugelassen.

Ab 1,5 m über höchstem zu erwartendem Grundwasserstand (HZEGW) zählt eine solche Nass-Verfüllung (Standortkategorie N) als abgeschlossen und für weitergehende Verfüllungen kann

unter Beachtung der Einbaukriterien der Ersatzbaustoffverordnung Material entsprechender Klassen verwendet werden (s. Verfüll-Leitfaden B-1.5, v.a. 5. Absatz).

Als HZEGW ist gemäß hydrogeologischem Gutachten 119 m ü. NN anzunehmen. Damit ist eine Verfüllung des Glanzstoffsees mit Material der Klasse Z0 bis zu einer Höhe von 120,5 m ü. NN notwendig. Dies entspricht einem Volumen von ca. 503.529 m³. Gemäß Bodenanalysen können mit der Abgrabung der heutigen Waldfläche bis auf 120,5 m ü. NN ca. 441.490 m³ Verfüllmaterial gewonnen werden. Die darüber hinaus benötigte Menge wird aus einer bisher nicht abgegrabenen Ackerfläche innerhalb des Geländes südlich des Glanzstoffsees gewonnen. Damit kann durch Nutzung lokal vorhandenen Materials unter Einhaltung der Vorschriften des bayerischen Verfüllleitfadens der Glanzstoffsee so verfüllt werden, dass eine Nutzung als Industriegebiet möglich wird.

Maßnahmen/Auflagen für die Durchführung der Verfüllung

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- bzw. Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen bzw. Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespannten Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten

Im Rahmen der ICO-Süderweiterung sollen brachliegende Flächen direkt südlich angrenzend an das bestehende ICO-Gelände nutzbar gemacht werden. Diese Flächen sind größtenteils seit langer Zeit im Flächennutzungsplan als Industrieflächen vorgesehen und durch frühere Nutzungen (vor allem Sand- und Kiesabbau) stark verändert worden. In wesentlichen Teilen der Fläche sind Altlasten vorhanden, die gemäß der einschlägigen Abfall- und Umweltgesetzgebung beseitigt werden müssen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme vom LRA Miltenberg vom Sachgebiet 51 (Immissionsschutz, staatl. Abfallrecht) mit dem Aktenzeichen 41-1783.32 vom 05.12.2025 verwiesen.

Maßnahmen/Auflagen zur Beseitigung der Altlasten

Sofern Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen (Auffüllungen von ehemaligen Kiesgruben, Arsenablagerungen nördl. Glanzstoffsee), stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen.

Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

Bodenschutz

Im Zuge der Planrealisierung soll gewachsener, belebter Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusehen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Aufgrund der Lage in anthropogen vorbelasteten Bereichen (Überformung, Geländebewegungen, Eintrag von Schadstoffen) kann der Kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens) nicht anhand von geologischen oder hydrogeologischen Karten bewertet werden, da es sich hier nicht mehr um natürlich entstandene Bodentypen handelt. Folglich werden vertiefende Betrachtung eines Fachgutachters benötigt, um weitere Aussagen treffen zu können. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass der Boden bereits stärker verdichtet und durch ehemalige Baumaßnahmen vorbelastet ist.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Maßnahmen/Auflagen zum Bodenschutz und Verwertung von Bodenmaterial

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 5.000 m². In der Planungs- und Ausführungsphase ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort wiederverwendet werden. Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Beschluss zu 3.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

3.4 Oberflächengewässer

Als Anmerkung zur Stellungnahme vom 08.02.2024 möchten wir mitteilen, dass bei einem HQ100 im Planbereich erhöhte Grundwasserstände auftreten können. Diese sind bei der künftigen Bebauung zu beachten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die oben genannten wasserwirtschaftlichen Punkte noch zu erläutern und können daher noch nicht abschließend beurteilt werden.

Beschluss zu 3.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

4 **Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Schreiben vom 03.12.2025 BP + FNP**

Anlage:

-Übersichtslageplan Knotenpunkte

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungs- und Flächennutzungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis, vorbehaltlich der verbindlichen Aufnahme der nachfolgenden Auflagen in den Bebauungsplan.

Die derzeitige Erschließung des bestehenden ICO-Geländes erfolgt hauptsächlich über die Privatstraße „Glanzstoffstraße“. Die Zufahrt in die Glanzstoffstraße erfolgt maßgebend über den direkten Anschluss der Mainbrücke Obernburg (K6) und die Einmündung St 2309/Südstraße an der Müllumladestation (K21). Im Bestand sind die Zufahrten in die Glanzstoffstraße nur für Anlieger freigegeben. Durch die Erweiterung der Industriefläche und die damit verbundene Zunahme des Verkehrs (Mitarbeiter- und Liefer- bzw. Andienungsverkehr) werden die bereits stark belasteten Knotenpunkte rund um die Mainbrücke Obernburg-Elsenfeld (St2308) weiter belastet. Dies zeigt das beigelegte Verkehrsgutachten. Das Gutachten enthält verschiedene Maßnahmen, mit denen die verkehrliche Situation im Bereich der Mainbrücke Obernburg-Elsenfeld so weit verbessert werden kann, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit nach HBS gewährleistet ist. Einige dieser Maßnahmen liegen in der Zuständigkeit des Staatlichen Bauamts Aschaffenburg. Weitere Maßnahmen sind vom Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durchzuführen. In den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan müssen folgende Maßnahmen verbindlich aufgenommen werden:

- Widmung der Glanzstoffstraße für den öffentlichen Verkehr
- Zuflussdosierung am Knoten St 2308 / nördl. Rampe Glanzstoffstraße (K6)
- Anpassung der wegweisenden Beschilderung
- Änderung des Einmündungsbereiches Südstraße / Glanzstoffstraße (K23)

Das vorliegende Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermeyer zeigt ein Potential für Verkehrsverlagerungen auf, um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte im Bereich der Mainbrücke Obernburg-Elsenfeld, der Kreuzung Stachus Elsenfeld, dem Kreisverkehr Dammsfeldstr./Königsberger Str./Elsenfelder Str. und der Einmündung der Südstr. in die St2309 maßgeblich zu verbessern bzw. eine ausreichende Leistungsfähigkeit nach HBS auch für den Prognoseverkehr nach der Erweiterung des ICO zu gewährleisten. Hierdurch kann dann die Erschließung des neuen Bebauungsgebietes sichergestellt werden.

Um dieses Verlagerungspotential vollständig auszuschöpfen, sind unseres Erachtens noch weitere Maßnahmen von Seiten des Vorhabenträger zu ergreifen. Wie in Vorgesprächen abgestimmt, könnten diese beispielsweise sein:

- Entfernung von verkehrlichen Hindernissen im Zuge der Glanzstoffstraße („Bremschwellen“ und „Zebrastreifen“)
- Errichtung eines Verkehrsinformationssystems zur Leitung der Verkehrsteilnehmer

Der genaue Maßnahmenkatalog ist mit allen zuständigen Behörden im weiteren Verfahren abzustimmen.

Die Maßnahmen zur Umlagerung des Verkehrs sind derzeit lediglich im Verkehrsgutachten als Vorschlag, nicht jedoch im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans enthalten. Aus diesem Grund fordern wir eine verbindliche und rechtsichere Aufnahme der konkreten Maßnahmen in den Bebauungsplan.

Die Widmung der Glanzstoffstraße für den öffentlichen Verkehr ist durch Eintrag in das Bestandsverzeichnis der Stadt Erlenbach (Art.3 Abs.2 BayStrWG) dauerhaft sicherzustellen.

Wir bitten die genannten Aspekte und Auflagen in der Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und mit aufzunehmen.

Beschluss zu 4:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die genannten Maßnahmen (Widmung Glanzstoffstraße für öffentlichen Verkehr, Zuflussdosierung am Knoten K6, Anpassung wegweisende Beschilderung und Änderung Einmündungsbereich Knoten K23, Entfernung verkehrliche Hindernisse, Errichtung Verkehrsinformationssystem) werden verbindlich geregelt.

Nach diesbzgl. Vorabstimmung mit dem Landratsamt ist dies durch je einen städtebaulichen Vertrag der Mainsite mit der Stadt Erlenbach, dem Markt Elsenfeld sowie dem Staatlichen Bauamt umzusetzen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 20.11.2025

BP + FNP

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände gegen o.g. Planung. Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG unter Ziffer 2.8 des Umweltberichts bildet die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend ab.

Allerdings wird unter demselben Punkt offenbar ein falscher Gesetzestext, möglicherweise das Denkmalschutzgesetz eines anderen Bundeslandes (Baden-Württemberg?) wiedergegeben. Dies betrifft den Textteil auf Seite 13 (alles bis auf den Hinweis zur Meldepflicht). Wir bitten dies entsprechend anzupassen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss zu 5:

Den Anregungen wird gefolgt.

Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst / ergänzt.

6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Schreiben vom 04.12.2025 BP

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt nimmt zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

6.1 Bereich Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des beplanten Gebietes beträgt in etwa 54,3 ha. Im Plangebiet finden sich circa 5,5 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Diese besitzt eine etwa durchschnittliche Ackerzahl für den Landkreis Miltenberg. Somit liegen landwirtschaftliche Flächen mit eher durchschnittlicher Ertragsfähigkeit vor. Im gesamten Vorhaben ist der Anteil der landwirtschaftlichen Fläche als untergeordnet anzusehen.

Die für die Baumaßnahme erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zum einen innerhalb des Plangebietes umgesetzt (A1-A5). Ein erheblicher Teil findet jedoch auch außerhalb des Plangebietes auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Die Ausgleichsflächen A6.1 - A6.3 werden aktuell ackerbaulich genutzt. Insbesondere bei der Fläche A6.3 handelt es sich um eine Fläche von überdurchschnittlicher Bodenqualität. Diese hochwertigen Flächen sollten grundsätzlich der Landwirtschaft erhalten bleiben, da diese auch bei Witterungsextremen wie Trockenheit dennoch eine gewisse Ertragsfähigkeit besitzen. Bei der Flächenauswahl für Ausgleichsflächen sollte auf Flächen mit unterdurchschnittlicher Bodengüte oder produktions-integrierte Maßnahmen zurückgegriffen werden.

Auf den Ausgleichsflächen A6.1 A6.4 wird die Entwicklung einer naturnahen Waldfläche angestrebt. Sofern auf bisherigen Acker- oder Grünlandflächen eine Waldfläche entwickelt werden soll, dürfen umliegende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass die angrenzenden Wege weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen der heute üblichen Größe befahren werden können. Weiterhin sollte der durch die Bäume mögliche Schattenwurf die auf den benachbarten Feldern stehenden Kulturen nicht maßgeblich beeinträchtigen. Ein passender Grenzabstand bei der Pflanzung sollte eingehalten werden.

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen in der Umgebung einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Der Hinweis auf die Duldungsverpflichtung sollte in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Beschluss zu 6.1:

Den Anregungen wird gefolgt.

Bei der weiteren Konkretisierung der Ausgleichflächen wird geprüft, inwieweit hochwertige landwirtschaftliche Böden geschont bzw. alternative Flächen oder Maßnahmen berücksichtigt werden können. Die Hinweise zu Grenzabständen, Erschließung und zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen werden in die Begründung aufgenommen.

6.2 Bereich Forsten

Bei dem o.g. Vorhaben ist Wald i.S.d. Art 2 BayWaldG betroffen. Die genau betroffene Waldflächen ergeben sich aus dem aktuellen Zustand und der künftig geplanten Nutzung (vgl. Abbildung 1 als Orientierung). Durch Luftbildermittlung zweifelhafte Flächen können durch Inaugenscheinnahme vor Ort bestimmt werden, wobei die Definition nach dem Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern entscheidend ist. Eine abschließende Feststellung trifft das örtliche zuständige AELF. Der größte betroffene Waldkomplex liegt östlich der Mainhausener Straße und ist in der Wald-funktionskartierung (Art. 6 BayWaldG) als lokaler Klima-, Immissions- und Lärmschutzwald kartiert. Es handelt sich um einen ca. 10 ha großen, durchschnittlich 95-jährigen Kiefernbestand mit zahlreichen Baumarten in der Unter- und Zwischenschicht.

Der Wald trägt in seiner Funktion wesentlich zum Schutz der südlich gelegenen Stadt Erlenbach bei. Die Größe des gesamten Immissionsschutzwaldes der zwischen ICO und Stadt Erlenbach liegt beträgt in etwa 80 ha. Durch den Eingriff soll die Waldfläche um über 10% geschmälert werden. Eine negative Auswirkung auf die Immissionsschutzwirkung des Waldes scheint aus unserer Sicht plausibel und kann nicht ausgeschlossen werden.

Nach dem geltenden Regionalplan der Region 1 Bayerischer Untermain liegt der Wald im Verdichtungsraum. Nach 2.2.1 05 Z sollen „die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen“ (...) „in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.“

Aus waldrechtlicher Sicht ist daher anzuführen, dass es sich um ein Rodungsvorhaben handelt, welches einer Erlaubnis bedarf und nach Art. 9 BayWaldG Abs. 5 in Konflikt mit dem öffentlichen

Interesse der Walderhaltung (Regionalplan), als auch in Konflikt mit den Zielen der Waldfunktionsplanung steht. Bei beiden Sachverhalten handelt es sich um Versagungsgründe.

Eine Zustimmung zur Waldrodung kann zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht erteilt werden. Es muss sichergestellt werden, dass sowohl die Waldflächenbilanz im Verdichtungsraum positiv bleibt als auch eine negative Auswirkung auf die Immissionsschutzwirkung ausgeschlossen bleibt.

Dies kann entweder durch eine waldschonende Planung oder durch einen entsprechenden flächengleichen Ausgleich erfolgen. Dieser muss im Rahmen der Planung flurstücksscharf dargestellt werden.

Es wird gebeten, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt eine Kopie der Entscheidung der Genehmigungsbehörde an poststelle@aelf-ka.bayern.de zur Information zuzuleiten.

Beschluss zu 6.2:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die waldrechtlichen Belange werden mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt. Erforderliche Ersatzaufforstungen werden flurstücksscharf nachgewiesen.

7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 03.12.2025 BP

Zu o. g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

1. Nach unseren Unterlagen sind im südlichen Bereich noch Gebäude (Gartenhaus, Schuppen,..) oder Überdachungen, welche nicht zum Abriss gekennzeichnet sind.
2. Es liegen teilweise noch Flurstücke im Geltungsbereich die bisher nicht vermessen, abgemarkt und rechtlich anerkannt wurden. Es handelt sich hierbei um digitalisierte Koordinaten, welche aus der Flurkarte 1:2500 erzeugt wurden und Ungenauigkeiten aufweisen können. Rechtsverbindliche Grenzen und Flächengrößen sind ausschließlich durch lokale Vermessungen der Katasterbehörde zu gewährleisten. Vor Detailabsteckungen in diesem Bereich sind diese Grenzen festzustellen.
3. Es sollte in der Begründung ersichtlich sein welche Flurstücke ganz, beziehungsweise teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Beschluss zu 7:

Den Anregungen wird gefolgt.

Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend angepasst / ergänzt.

8 Abwasserzweckverband Amme, Schreiben vom 05.12.2025 BP

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „ICO-Süderweiterung“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir befürworten die Erschließung im Trennsystem, welche dem WHG § 55 (2) entspricht. Somit wird kein zusätzliches Niederschlagswasser in das Mischsystem eingeleitet, wodurch sich Investitionen in zusätzliche Verbandsbauwerke und in die Gemeinschaftskläranlage vermeiden / minimieren lassen. Dies wirkt evtl. Erhöhungen von Abwassergebühren für alle Einwohner entgegen.

Jedoch sollte im Hinblick auf eine zeitgemäße, klimaresiliente Erschließung einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser - bereits vor der Ableitung in den Main - mehr Bedeutung zugemessen werden.

Wenig Regenwasser-Direktabfluss, viel Verdunstung und viel Neubildung von Grundwasser durch geeignete Maßnahmen wie Gründächer / Mulden / Rigolen / wasserdurchlässige Flächen-Befestigungen / offene Ableitungen über Gräben etc.

Zur Regenwassernutzung und Pufferung von Starkregenereignissen kann durch den Einbau von Zisternen / Speicherbehältern in ausreichend großer Dimensionierung, anfallendes Regenwasser gesammelt und für die Bewässerung von Grünanlagen und / oder als Brauchwasser verwendet werden - Keine Verschwendung von wertvollem Trinkwasser!

Darüber hinaus kann und sollte eine Regenwasserspeicherung auch zur Vorhaltung von Löschwasser dienen – bei einem regionalen Großbrand 2023 kam es durch die intensive Wasserentnahme der Feuerwehren beinahe zum kompletten Zusammenbruch der örtlichen Trinkwasserversorgung. Dies kann durch entsprechende Vorgaben zur Schaffung von Löschwasserspeichern, vorrangig in Industrie- und Gewerbegebieten, vermieden werden.

Beschluss zu 8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

9 Bayernwerk Netz GmbH Bamberg, Schreiben vom 03.12.2025 BP + FNP

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

110-kV-Anlagen

Im Geltungsbereich befinden sich die 110-kV-Leitung Aschaffenburg - Großheubach, Ltg. Nr. Ü16.0, Mast Nr. 98 – 103, die 110-kV-Leitung Anschluss Kraftwerk Obernburg, Ltg. Nr. KWO 1 und das 110-kV-Kabel Einführung KW Obernburg, Ltg. Nr. KWO1/1 unseres Unternehmens.

Die Leitungsschutzzone der Leitung Aschaffenburg – Großheubach, Ltg. Nr. Ü16.0, beträgt jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Leitungsschutzzone der Leitung Anschluss Kraftwerk Obernburg, Ltg. Nr. KWO1, beträgt jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungsachse.

Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Zum Bebauungsplan, ICO-Süderweiterung, haben wir bereits mit Schreiben BAGE-THLL/ID 27634 vom 18. Januar 2024, das weiterhin seine Gültigkeit hat, Stellung genommen.

Dem Auffüllen des Glanzsees auf die Höhe von 120,50 m ü. NN können wir zustimmen.

Bitte beachten Sie bezüglich der maximal möglichen Arbeitshöhen unser Schreiben vom 25. August 2025, ID_29638.

Gasanlagen

Ihre Nachricht an die Gasversorgung Unterfranken in Würzburg wurde an uns zur Bearbeitung weitergeleitet. Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (GasUf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine GAS-Versorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Anlagen

Beschluss zu 9:

Die Hinweise werden beachtet.

Die Lage der 110 KV-Leitungen inklusive der Schutzabstände wird entsprechend der übermittelten Lagepläne überprüft.

10 Bayerischer Bauernverband Würzburg, Schreiben vom 04.12.2025 BP

Die Bauleitplanung hat grundsätzlich das Ziel, Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Das Ziel des Vorhabenträgers, weitere Ansiedlungsflächen für Betriebe zu schaffen, wird anerkannt. Aus landwirtschaftlicher Sicht erscheint die grundlegende Standortwahl nachvollziehbar. Mit großer Sorge betrachten wir jedoch den Umfang der vorgesehenen Flächeninanspruchnahme. Die geplante Überbauung von rund 35,82 ha stellt einen außerordentlich weitreichenden Eingriff dar, der durch zusätzliche Waldrodungen noch verstärkt wird. Wir bitten daher dringend, den tatsächlichen Bedarf und die planerische Erforderlichkeit des gesamten Flächenumfangs erneut kritisch zu überprüfen.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf mehrere Schutzgüter als erheblich eingestuft. Diese Bewertung wirft erneut Fragen hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit auf und spiegelt sich im sehr hohen rechnerischen Ausgleichsbedarf wider. In diesem Zusammenhang bitten wir um eine Anpassung der Bewertungsgrundlagen für die betroffenen Ausgangsflächen. Die Ackerfläche A11 wurde mit 3 Wertpunkten angesetzt, was üblicherweise Mischflächen vorbehalten ist; aus unserer Sicht wäre eine Einstufung mit 2 Wertpunkten angemessen. Auch die Bewertung der Grünlandbrache B13 mit 8 Wertpunkten erscheint überhöht. Eine Einstufung mit 6 Wertpunkten entspricht dem tatsächlichen Zustand der Fläche. Diese Korrekturen sind aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf den berechneten Ausgleichsbedarf zwingend zu berücksichtigen.

Die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen A 6.2 und A 6.3 lehnen wir entschieden ab. Die geplante Umwandlung gut bis sehr gut ertragsfähiger landwirtschaftlicher Nutzflächen in naturnahe Waldflächen steht nicht im Einklang mit einer sachgerechten und landwirtschaftlich tragfähigen Kompensation. Die betroffenen Flächen sind hochwertig, gut strukturiert und liegen

inmitten weiterer genutzter Agrarflächen. Eine Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist fachlich nicht gerechtfertigt und würde die betroffenen Betriebe unverhältnismäßig belasten.

Abschließend bitten wir zu berücksichtigen, dass in der näheren Umgebung des Plangebietes land- und insbesondere forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind dort unvermeidbar und müssen von künftigen Nutzern des Entwicklungsgebiets als ortsüblich akzeptiert werden.

Beschluss zu 10:

Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Die Bilanzierung des Eingriffs wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde überarbeitet.

Die Bedenken hinsichtlich von externen Ausgleichsflächen werden nicht geteilt.

Es werden umfangreiche Flächen außerhalb der Süderweiterung benötigt. Die Verpachtung der Flächen A 6.2 und A 6.3 für landwirtschaftliche Nutzung hat der Eigentümer selbst bereits beendet und die beiden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen angeboten.

11 Bayerisches Landesamt für Umwelt Augsburg, Schreiben vom 01.12.2025

BP + FNP

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen wird die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Die Belange der Rohstoffgeologie sind von dem o.g. Verfahren unmittelbar betroffen.

Die Rohstoffgeologie weist darauf hin, dass sich das Kapitel 3 Bodenschätze des Regionalplanes der Planungsregion Bayerischer Untermain (1) für die Rohstoffe Sand/Kies in Bearbeitung befindet. Die von uns erarbeiteten Flächenvorschläge (Änderungen an bestehenden Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie Flächen-Neuvorschläge) wurden Ende 2020 an den Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain (1) übergeben. Die Beratung und Beschlussfassung über die vorgeschlagenen Sicherungsflächen sind noch ausstehend.

Der Geltungsbereich des neu entstehenden Industriegebietes überlagert im südwestlichen Bereich die vorgeschlagene Sicherungsfläche VB SD/KS 10c auf ca. 5 ha (Waldfläche südlich der Deponie).

Gemäß der Ausführung in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, S. 15-17, Verfüll-Konzept Glanzstoffsee, soll in diesem Bereich Sand und Kies bis zu einer Höhe von 120,5 m ü. NN entnommen werden. Erst anschließend soll das Gelände als Industriegebiet ausgewiesen werden. Der geförderte Rohstoff soll zur Auffüllung des Glanzsees genutzt werden. Der abgebaute Bereich steht so als künftige Sicherungsfläche nicht mehr zur Verfügung.

Wir bitten daher um Rücksprache mit SG24 der Regierung von Unterfranken, ob die von uns vorgeschlagene Rohstoffsicherungsfläche SD/KS10c bereits abgewogen wurde und zur Bedarfsdeckung der Rohstoffsicherung der Region Bayerischer Untermain (1) herangezogen wird.

Das Sachgebiet 24 „Raumordnung, Landes- und Regionalplanung“ der Regierung von Unterfranken (wirtschaft.landesentwicklung.verkehr@reg-ufr.bayern.de) erhält einen Abdruck.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Frau Sophie Kretzschmann (Tel. 09281/1800-2916) oder Frau Anja Gebhardt (Tel. 09281/1800-2909), beide Referat 105 „Wirtschaftsgeologie, Bodenschätze“.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 23.12.2025 zum o.g. Schreiben des LfU:

Zum Schreiben des LfU vom 01.12.2025 (siehe Anhang) möchten wir folgenden Hinweis geben: Der im Schreiben des LfU vom 01.12.2025 angeführte Flächenvorschlag (SD/KS 10c) liegt der höheren Landesplanungsbehörde vor. Aufgabe der höheren Landesplanungsbehörde ist es, eine Fortschreibung dieser Rohstoffgruppe im Regionalplan Bayerischer Untermain vorzubereiten. Derzeit wurde seitens des Regionalen Planungsverbands jedoch bislang kein Verfahren zur Änderung der Vorranggebiete Rohstoffabbau eingeleitet. Der Flächenvorschlag stellt somit keine zu berücksichtigende oder zu beachtende raumordnerische Festlegung für die kommunale Bauleitplanung dar.

Gerne stehe ich für Rückfragen weiterhin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss zu 11:

Die Bedenken des LfUs hinsichtlich der vorgeschlagenen Sicherungsfläche VB SD/KS 10c werden nicht geteilt.

Die Rohstoffgewinnung im Plangebiet ist bereits Bestandteil des Planungskonzepts und die angesprochene Sicherungsfläche stellt derzeit keine verbindliche raumordnerische Festlegung dar.

12 DB Immobilien München, Schreiben vom 04.12.2025 BP +FNP

Die DB AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren.

Bei dem geplanten Verfahren bitten wir um Beachtung der Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Immobilienrelevante Belange

Infrastrukturelle Belange

Aufgrund der geplanten Elektrifizierung der Bahnstrecke Aschaffenburg Hbf – Miltenberg ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) mitsamt der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder zur 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) zu beachten und anzuwenden.

Unsere Zustimmung zum Bebauungsplan impliziert einen Verzicht des Antragsstellers auf Einwendungen zur Elektrifizierung der angrenzenden Bahnstrecke Aschaffenburg Hbf – Miltenberg. Alle Einflüsse aus dem Bahnbetrieb und den Bahnstromanlagen sind zu akzeptieren.

Die Stellungnahmen mit unserem Aktenzeichen: TOEB-BY-24-173468 vom 31.01.2024 sind weiter zu beachten und einzuhalten.

Die weiterführenden Planungen sowie konkrete Baumaßnahmen sind uns erneut mit aussagekräftigen und maßstäblichen Planunterlagen zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen und uns zu gegebener Zeit der Satzungsbeschluss zu übersenden.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer DB-Konzernunternehmen und sind vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet noch vervielfältigt werden. Davon ausgenommen ist die Weitergabe an z.B. bauausführende Firmen mit berechtigtem Interesse im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Fragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, sich an Frau XXXX zu wenden.

2 Anlagen

Anlage: Schreiben DB Immobilien vom 31.01.2024:

Gegen das o.g. und eingereichte Verfahren bestehen bei Einhaltung und Beachtung folgenden Auflagen, Bedingung und Hinweise keine Bedenken:

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt. In der vorliegenden Vorplanungsabstimmung ist das Bahngelände mit den Flurstücken 8588/2 + Teilw. 4421/5 (der Weg) mit einbezogen. Einer Überplanung wird nur zugestimmt, wenn ein entsprechender Vertrag (von uns an dieser Stelle noch nicht geprüft) vorliegt.

Anlagen der Westfrankenbahn (WFB) sind nach den uns vorliegenden Planunterlagen nicht betroffen.

Da die Strecke Aschaffenburg Hbf – Miltenberg zur Elektrifizierung vorgesehen ist, gilt die Freihaltung zu unseren Gleisachsen im Abstand von 10 m.

Im Bewertungsabstand von 10 m nach 26. BImSchV, gemessen von der äußeren Gleisachse, dürfen sich regelmäßig keine Personen aufhalten.

Als Anforderung an die Planung lässt sich demnach formulieren, dass in diesem Bereich keine Gebäude oder andere bauliche Elemente, dazu zählen auch Parkplätze, neu errichtet werden dürfen, die den regelmäßigen Aufenthalt von Personen vorsehen.

In einer Prüfung der Lagepläne scheint die geplante Bebauung mindestens 10 m von der äußeren Gleisachse entfernt zu sein, womit seitens der betrieblichen Infrastrukturplanung keine Einwände gegenüber der Maßnahme bestehen.

Auf der Ostseite des bestehenden Streckengleises soll nach aktuellem Planungsstand ein zweites Gleis mitsamt 220 m langem Bahnsteig errichtet werden.

Die Planung des zweiten Gleises wird ebenfalls durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die erforderliche Zweigleisigkeit wurde im Gutachten „Nutzen-Kosten-Untersuchung (NKU) für die Elektrifizierung der Maintalbahn (Aschaffenburg – Miltenberg)“ nachgewiesen und ist in diesem Dokument ausführlich erläutert.

(<https://beg.bahnland-bayern.de/de/pressemitteilungen/zuege-am-bayerischenuntermain-sollen-kuenftig-elektrischfahren>)

Die hohe Schließzeit des Bahnübergangs an der Südstraße/Glanzstoffstraße verlangsamt die Zugkreuzungsabwicklungen im Bahnhof Obernburg-Elsenfeld erheblich.

Mit einer weiteren Erhöhung der Schließzeit ist beim Bau des zweiten Gleises zu rechnen, was für den Zugverkehr kapazitätseinschränkend wirkt.

Mit dem Ausbau der „Glanzstoffstraße“, der „Mainhausener Straße“ und der Straße „Am Viktoriaheim“ stehen für die Anbindung des ICO-Geländes alternative Straßen und Bahnübergänge zur Verfügung.

Durch die voraussichtlich erhöhte Belastung für die Straßen- und Schienenverkehrsteilnehmer mit der Erweiterung des Industriegeländes und dem erforderlichen Gleis- und Bahnsteigbau sieht die Westfrankenbahn die Auflassung des Bahnübergangs an der Südstraße / Glanzstoffstraße als erforderlich an, wenn die Maßnahme realisiert wird.

Dieses heißt, dass keine ersatzlose Auflassung des Bahnübergangs an der Südstraße gefordert wird, sondern der Ersatz durch ein höhenfreies Bauwerk aufgrund der zukünftigen Belastung für Straße und Schiene durch die erhöhten Schließzeiten bei Zweigleisigkeit und Geländeerweiterung erstrebt wird.

Die Kabel von LST und TK befinden sich IdB. Ein Kabel des Wasser- und Schifffahrtsamtes befindet sich jedoch rdB. Hier sollte beim Wasser und Schifffahrtsamt nochmal angefragt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 - 8 Wochen vor Kranaufstellung/Baubeginn bei dem Fachbereich Fahrbahn (Herrn Florian Deifel, Mail: florian.deifel@deutschebahn.com) zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Aufgrund der Nähe der Baugebiete zur Bahnlinie ist folgender Auflagen / Belange und Hinweise in die Planung mit aufzunehmen:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Immobilienrelevante Belange

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des Bebauungsplanes dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist.

Ein Rettungsweg oder Löscharbeiten vom Bahngelände aus ist nicht möglich.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB InfraGO AG abzustimmen.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten. Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h., je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Sparten Auskunft durch die DB AG erforderlich.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986, E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com, Online Bestellung:

<https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auch die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Fragen zu diesem Schreiben, bitten wir Sie, sich an Frau XXXXX zu wenden.

Beschluss zu 12:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Für das Flurstück 8588/2 ist vor Umsetzung von Maßnahmen noch ein Vertrag mit der DB Immobilien zu schließen. Das Flurstück 4421/5 liegt außerhalb des Geltungsbereichs, der erwähnte Weg liegt auf Flurstück 4690. Für letztgenanntes Flurstück wird zur Klarstellung die Flurstücksnummer im Plan ergänzt.

Die Auflassung des Bahnübergangs an der Südstraße / Glanzstoffstraße bzw. der Ersatz durch ein höhenfreies Bauwerk wird abgelehnt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie im Verkehrsgutachten ausgeführt, über die Glanzstoffstraße, die auf der gleichen Seite der Bahnlinie liegt, wie die geplante Industriefläche. Damit entsteht im Falle der Umsetzung von Ansiedlungen in der geplanten Industriefläche keine wesentliche Mehrbelastung des Bahnübergangs. Aus Richtung Südstraße wird gemäß Verkehrsgutachten durch Neuansiedlungen in der geplanten Industriefläche nur sehr wenig zusätzlicher Verkehr entstehen.

13 Bezirk Unterfranken – Fischereifachberatung Würzburg, Schreiben vom 05.12.2025 BP + FNP

Um das langfristige Fortbestehen und die wirtschaftliche Resilienz des Industrie Center Obernburg (ICO) und Gewerbesteuerereinnahmen für die Stadt Erlenbach zu sichern, müssen – gemäß Antragsunterlagen – weitere Unternehmen angesiedelt werden. Deshalb ist die Erweiterung des Industriegebiets geplant. Der Geltungsbereich des zusätzlich ausgewiesenen Industriegebiets umfasst eine Fläche von ca. 27,4 ha.

Im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche liegt u. a. auch der angelfischereilich genutzte Glanzstoffsee. Es ist vorgesehen, den Glanzstoffsee (ca. 7 ha Fläche) vollständig zu verfüllen (Verfüllvolumen ca. 503.529 m³) und die Fläche neu zu bebauen. Durch die Verwendung von autochthonen Bodenmaterial aus dem Gebiet kann eine Grundwassergefährdung mit großer Wahrscheinlichkeit verhindert werden.

Bei der Verfüllung des Glanzstoffsees handelt es sich um eine Nass-Verfüllung in Grundwasser. Der bayerische Verfüllleitfaden schreibt vor, dass eine solche Verfüllung von grundwasser-

führenden Gruben nur mit sogenanntem Z0-Material, d.h. mit reinem Material erfolgen darf. Material anderer Zuordnungswerte (Z1 und höher) ist hierfür nicht zugelassen.

Gemäß der Vermeidungsmaßnahme 8 (V8) darf während der Bauzeit kein verunreinigtes Baustellenwasser in den Glanzstoffsee oder andere Gewässer eingeleitet werden. Ebenso sollen Vorkehrungen gegen einen unbeabsichtigten Eintrag von gewässergefährdenden Stoffen getroffen werden. Um anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Gewässergüte auszuschließen, sollte anfallendes Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen gereinigt bzw. gesammelt werden, bevor es in die Vorfluter gelangt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Im Glanzstoffsee (Baggersee) kommen typischerweise Fischarten wie Hecht, Karpfen, Schleie oder sonstige karpfenartige Fische wie beispielsweise Karausche, Rotaugen oder Rotfedern vor. Fast alle vorkommenden Fischarten laichen im Zeitraum von Februar - Juli, also im Frühjahr oder Sommer, stellenweise im Uferbereich, ab. Laich und Brut der überwiegend karpfenartigen Fischarten sind besonders klein und hochempfindlich und halten sich überwiegend oberflächenwassernah, im Flachwasser oder im Bereich von z. B. Schwimmblattpflanzenbeständen auf. Des Weiteren wurde der nicht heimische Kamberkrebs im Glanzstoffsee nachgewiesen.

In der Regel bzw. nach unserer Erfahrung ist in einem derartigen Baggersee mit einer hohen Fischbiomasse zu rechnen, weshalb die während bzw. vor Abschluss der endgültigen Verfüllung durchzuführenden Abfischungen gut zu planen sind.

Eine direkte Verbindung des Glanzstoffsees zum naheliegenden Main besteht nicht.

Bereits im Jahr 2014 wurde die Verfüllung des Nordteils des Glanzstoffsees durch die Firma Mainsite GmbH & Co KG beantragt (Az. LRA: 43-6411.63 vom 16.10.2014). Die Fischereifachberatung hat mit Schreiben vom 12.11.2014 Stellung im damaligen Verfahren genommen (Az.: 72530/16-03/13).

Im öffentlichen fischereifachlichen Interesse sollte folgender Punkt/Grundsatz berücksichtigt werden:

- Aufgrund der zunehmenden Trockenheit, speziell auch in Unterfranken, sollte jede Möglichkeit genutzt werden das Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten bzw. zu speichern. Deshalb bietet es sich an, dass im Zuge der Bebauung des Gewerbegebietes auch der Einbau von Zisternen vorgeschrieben werden sollte.

Im Zuge der Verfüllung des Glanzstoffsees sind Fischereischäden zu erwarten. Um die Verluste bestmöglich zu minimieren, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen notwendig, weshalb im Folgenden nochmals auf wichtige zu beachtende Punkte bei der Verfüllung des Glanzstoffsees, welche auch in der fischereifachlichen Stellungnahme vom 12.11.2014 (Az.: 72530/16-03/13) genannt wurden, hingewiesen wird:

- Es dürfen ab sofort keine weiteren Fischbesatzmaßnahmen im Glanzstoffsee mehr durchgeführt werden. Auch alle geangelten, fangfähigen bzw. maßigen Fische sind dem Gewässer zu entnehmen und dürfen nicht wieder zurückgesetzt werden.
- Es muss sichergestellt werden, dass möglichst alle Fische, Krebse und eventuell Muscheln vor der Wiederverfüllung entnommen werden. Je nach Bedarf und spätestens vor Abschluss der vollständigen Gewässerverfüllung sind mehrere ordnungsgemäße (fach- und sachgerechte) sowie tierschutzgerechte Abfischungen durch fachkundiges Personal (z. B. einem aktiven Main-Berufsfischer oder einem staatlich geprüften Fischwirt bzw. Fischwirtschaftsmeister mit entsprechender Ausrüstung und Erfahrung) durchzuführen. Eine sach- und fachgerechte Versorgung bzw. der Abtransport der gefangenen Fische ist vorab sicher zu stellen. Die Abfischungen sollten idealerweise in der kühleren Jahreszeit (Herbst (Oktober, November)) stattfinden und möglichst nicht im Hochsommer, da sonst mit erheblichen Fischverlusten zu rechnen ist.
- Um ein „Umkippen“ des Gewässers bzw. Massenfischsterben zu vermeiden, ist während der Verfüllung regelmäßig die Wassertemperatur, der pH-Wert und vor allem der

Sauerstoffgehalt, insbesondere in den Sommermonaten, an verschiedenen Stellen des Glanzstoffsees zu messen. Bei hohen Wassertemperaturen (größer/gleich 28 °C) und pH-Werten (größer/gleich 9,0) und zugleich niedrigen Sauerstoffwerten (kleiner/gleich 5 mg/l O₂) sind zum Schutz der Gewässerfauna die Verfüllungsarbeiten vorübergehend einzustellen.

- Bei der Verfüllung des Glanzstoffsees ist darauf zu achten, dass das Gewässer nach und nach von einer Seite zur anderen langsam mit unbelastetem Material (Z 0) zugeschüttet und verdichtet wird (nach dem „Rolllor bzw. Schiebetür-Prinzip“), so dass bis zur endgültigen Verfüllung immer ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bzw. geeignete Gewässerflächen und -tiefen für die vorhandene aquatische Fauna zur Verfügung stehen. Begehbare Flachwasserbereiche des Abbaugewässers sind auf Muscheln hin abzusuchen. Vorhandene Tiere sind artgerecht und schonend zu bergen.
- Falls für die Durchführung der Abfischungen im Restwasserkörper eine Absenkung der Wasseroberfläche geplant sein sollte, hat die Wasserentnahme über einen engmaschigen Saugkorb (Maschenweite darf 2 mm nicht überschreiten) bzw. über einen allseitig vergrößerten geschlossenen Gitterkasten mit Schlitz von max. 5 mm – 20 mm Länge und 2 mm Breite zu erfolgen, um die Fischverluste durch Einsaugen so gering wie möglich zu halten. Wird Lochblech für den Gitterkasten verwendet, darf der Lochdurchmesser max. 2 mm betragen. Der genutzte Saugkorb (oder Gitterkasten) ist anhand von 1 - 2 Bildern (mit anliegendem Millimetermaß) zu dokumentieren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Um Beteiligung der Fischereifachberatung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Beschluss zu 13:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

14 Pledoc GmbH Essen, Schreiben vom 13.11.2025 BP

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd.Nr.	1
Eigentümer	Ferngas Netzgesellschaft mbH
Leitungstyp	Ferngasleitung mit Begleitkabel
Status	in Betrieb
Leitungsnr.	FGN001012000
DN	300
Blatt	13 & 14
Schutzstreifen m	10
Beauftragter	xxx

Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg.

Die auf der Homepage der Stadt Erlenbach a. Main zur Verfügung gestellten Unterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir gesichtet und ausgewertet.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft die eingangs aufgeführte Versorgungsanlage.

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes haben wir den Leitungsverlauf sowie den Schutzstreifenbereich graphisch übernommen und entsprechend beschriftet. Wir bitten Sie, die Darstellung der Versorgungsanlage anhand der Dokumentation (Bestandspläne) in das Originalplanwerk zu übernehmen sowie in den Textteilen der Verfahrensunterlagen zu berücksichtigen. Die Darstellung der Versorgungsanlage ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Beachten Sie bitte außerdem, dass sich die Höhenangaben im Längenschnitt auf den Zeitpunkt der Leitungsverlegung beziehen und zwischenzeitliche Niveauänderungen nicht nachgetragen wurden.

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung des Schutzstreifenbereiches auszuschließen, bitten wir Sie die Baugrenzen entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen (im Bereich Flurstück Nr. 8095).

Wir halten es außerdem für zweckmäßig für die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Ferngasleitung Geh, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen, um den besonderen Schutz der Anlage zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen teilen Sie uns unter **Punkt 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit, dass extern 4 Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Innerhalb dieser Ausgleichsflächen verlaufen keine von der OGE betriebene und betreute Versorgungsanlagen.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Wir möchten Sie bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschluss zu 14:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Gasleitung mit Schutzstreifen wird entsprechend der zur Verfügung gestellten Planunterlagen dargestellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst / ergänzt.

15 Regierung von Unterfranken – Landesplanung - Würzburg, Schreiben vom 02.12.2025 BP + FNP (Hinweis: Einteilung siehe wortgleiche Stellungnahme „Regionaler Planungsverband“)

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Die o.g. Bauleitplanverfahren sollen die langfristige Stabilisierung des Industrie Center

Obernburg (ICO) durch die Ansiedlung weiterer Unternehmen ermöglichen, wofür ein Bedarf von insgesamt 30-40 ha Industrieflächen bestehen soll, der über die Wiedernutzbarmachung brachliegender und teils belasteter Areale realisiert werden soll.

Sie sollen zudem die erforderliche planungsrechtliche Grundlage schaffen, indem der Flächennutzungsplan geändert, ein Bebauungsplan aufgestellt und eine Umweltprüfung samt Umweltbericht durchgeführt werden. Weiterhin sollen vormals für die Sandgewinnung genutzte und teilweise belastete Flächen saniert, der „Glanzstoffsee“ mit lokal gewonnenem Sand verfüllt und große zusammenhängende Industrie- sowie ergänzende Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen neu geordnet werden.

zu den Punkten 1. – 7. der Stellungnahme:

Verweis auf die Abwägung der wortgleichen Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes

8. Hinweise

Aufgrund der Eintragungen in unserem Raumordnungskataster weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:

Wasser: Geltungsbereich grenzt an Abwasserleitung (Zweckverband AMME)

Energie: Schneidet Gasleitung Anschluss Erlenbach Glanzstoffwerk
Freileitung 110kV Anschluss (Kraftwerk Obernburg GmbH)
Planung Ersatzneubau der 110-kV-Freileitung Aschaffenburg - Großheubach

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Beschluss zu 15:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Gasleitung mit Schutzstreifen wird entsprechend der Planunterlagen der Pledoc GmbH (siehe Abschnitt 14) dargestellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst / ergänzt. Außerdem wird der Stich der 110-kV-Freileitung zum ICO im Bebauungsplan ergänzt.

16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stellungnahme vom 04.12.2025 BP + FNP

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) nimmt im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zu den o. g. Planungen wie folgt Stellung:

Grundsätzliches

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. begrüßt, dass im Rahmen des Runden Tisches bereits vorab eine Mitsprache an dem Vorhaben möglich war und würdigt ausdrücklich den kooperativen Ansatz und den sachlichen Austausch in diesem Gremium. Auf Einzelheiten, die dort besprochen und in der uns vorliegenden Planung berücksichtigt wurden, gehen wir nachfolgend nicht mehr ein.

Schutzkonzept für die Erdkrötenpopulation

Wir verweisen auf den von uns (gemeinsam mit dem Naturschutzverein Erlenbach e.V. und dem Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V.) gestellten Antrag vom 9.2.2024.

In Punkt 3 „Schutzkonzept für die Erdkrötenpopulation“ heißt es dort: „Es wird ein Gutachten in Auftrag gegeben, das Vorschläge zum Schutz der Erdkrötenpopulation im Rahmen der Süderweiterung unterbreitet.“

Dies wurde von den Teilnehmenden des Runden Tisches in der Sitzung am 2.6.2025 einstimmig beschlossen, es findet sich aber in den nun vorliegenden Unterlagen kein Hinweis darauf.

Diese ergänzende Betrachtung ist von zentraler Bedeutung, weil die Erdkrötenpopulation in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht berücksichtigt ist, weil sie weder durch NATURA 2000 noch durch Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt ist. Dennoch ist sie als wandernde Art planungsrelevant und von der teilweisen Zerstörung ihres Jahreslebensraumes im Wald besonders betroffen.

Der Zeitraum, der wegen der Haselmaus für die Räumung der Wurzelstöcke vorgesehen ist, ist zwar im Umweltbericht korrekterweise enthalten (Umweltbericht, S. 24). Dieser wäre allerdings für die Erdkröte fatal, da die Tiere sich dort in dem entsprechenden Zeitraum aufhalten. Deshalb ist ergänzend ein Gutachten speziell zum Schutz der Erdkröte unumgänglich – so wie es am Runden Tisch beschlossen wurde.

Wir erlauben uns, dafür als das Büro PLÖG (xxx) vorzuschlagen. Die Geschäftsführerin, Dipl.Biol. Ulrike Geise, ist versierte Amphibienexpertin und hat zudem Ortskenntnis. Natürlich kommen auch andere Anbieter mit entsprechender Expertise infrage.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen verweisen wir auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Unabhängig davon ist die Vereinbarung zwischen der Mainsite GmbH & Co. KG und den Naturschutzverbänden zu sehen, in der darüberhinausgehend drei Naturschutzprojekte in der unmittelbaren Umgebung vereinbart wurden. Inwieweit diese Vorhaben Teil von Ausgleichsmaßnahmen sein können, muss ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde beurteilen.

Erfassungslücken bei der saP

Unseres Erachtens weist die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wesentliche Lücken auf. Beispielsweise ist die Kreuzkröte, die in der Umgebung vorkommt, als FFH-Art in der Liste der prüfrelevanten Arten nicht enthalten (saP 2024, S. 23). Für den Kammmolch, dessen nächstes aktuelles (!) Vorkommen gerade einmal 400 Meter entfernt liegt, wurde keine Einschätzung zur Wirkungsempfindlichkeit getroffen. Es scheint, als sei nach dieser Art gar nicht gesucht worden. Gleiches gilt für den Laubfrosch, der zumindest früher hier nachgewiesen wurde.

Diese Lücken müssen unseres Erachtens dringend geschlossen werden, um eine rechtskonforme Ausweisung des Bbauungsplanes zu erreichen.

Beschluss zu 16:

Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Eine mögliche Ergänzung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sofern sich hieraus fachlichen begründete zusätzliche Anforderungen ergeben, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

17 Naturschutzverein Erlenbach a. Main e.V., Schreiben vom 05.12.2025 BP +FNP

Obwohl der Naturschutzverein Erlenbach nicht unter die Rubrik „Träger öffentlicher Belange“ zählt, möchten wir doch eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zu den o.a. Planungen abgeben.

Grundsätzliches:

Der Naturschutzverein Erlenbach unterstützt die Forderungen der Kreisgruppe Miltenberg des Bund Naturschutz in Bayern voll umfänglich. Wir möchten aber zusätzlich zu dem Punkt „Erdkrötenpopulation“ unsere Meinung dazu abgeben:

Erdkröten sind grundsätzlich nicht umsetzbar. Die Tiere leben im Wald unter den Wurzeln der Kiefern, bei einer Rodung würde das den Tod der gesamten Krötenpopulation bedeuten.

Jahrelang hat unser Verein mit Hilfe von Anliegern dafür gesorgt, dass die Kröten bei Ihrer Wanderung zum Laichgewässer Spallsee einigermaßen unbeschadet ihr Ziel erreichen, was auch in weiten Kreisen der Bevölkerung hohen Zuspruch fand. Diese Maßnahmen wären bei einer Waldrodung alle umsonst gewesen.

Ansonsten verweisen wir auf die Stellungnahme des Bundes Naturschutz, die Ihnen bereits vorliegt.

Beschluss zu 17:

Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Eine mögliche Ergänzung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sofern sich hieraus fachlichen begründete zusätzliche Anforderungen ergeben, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

18 Stadt Obernburg, Schreiben vom 28.11.2025 BP + FNP

Der Stadtrat der Stadt Obernburg hat sich in seiner gestrigen Sitzung mit Ihren Planungsabsichten befasst und folgendes hierzu beschlossen:

1. Die Stadt begrüßt die geplante Erweiterung des ICO grundsätzlich zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Infrastruktur.
2. Die Stadt fordert eine enge Abstimmung mit Erlenbach hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere an der Mainbrücke Obernburg/Elsenfeld und der Stachus-Kreuzung.
3. Die Stadt legt besonderen Wert auf die Umsetzung der im Verkehrsgutachten des Fachbüros Obermeyer (München, 2025) vorgeschlagenen Maßnahmen, insbesondere die Öffnung der Glanzstoffstraße und die Realisierung der Südbrücke Kleinwallstadt.
4. Die Stadt erwartet eine regelmäßige Beteiligung am „Runden Tisch Süderweiterung“, um die Interessen Obernburgs einzubringen.

Beschluss zu 18:

Den Anregungen wird zum Teil gefolgt.

Es erfolgt weiterhin eine enge Abstimmung mit der Stadt Obernburg im Rahmen der im Bauleitplanverfahren vorgesehenen Prozesse und Beteiligungen. Die Umsetzung der vom Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wird verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Abschnitt 4).

Eine Beteiligung der Stadt Obernburg am Runden Tisch Süderweiterung ist nicht möglich, da es sich um ein Gremium der Stadt Erlenbach handelt und sich der Bebauungsplan auf Erlenbacher Gemarkung beschränkt. Unabhängig davon sind Vertreter und Bürger der Stadt Obernburg jederzeit herzlich als Gäste zu Sitzungen des Runden Tisches eingeladen. Dort besteht grds. unabhängig von der Herkunft der Gäste in den entsprechenden Tagesordnungspunkten die Möglichkeit Fragen zu stellen sowie Bedenken und Anregungen zu äußern.

19 Fa. Freudenberg Real Estate Weinheim, Schreiben vom 05.12.2025 BP

Wir beziehen uns auf die amtliche Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes sowie auf den im Internet veröffentlichten Vorentwurf des Bebauungsplanes. Unser Werksgrundstück (FlSt.-Nr. 8095/1) würde ungefähr zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

Der Vorentwurf des Planes hat bei uns einige Fragen und Bedenken ausgelöst, die in der Kürze der Zeit nicht abschließend geklärt werden konnten. Diese betreffen nach gegenwärtigem Erkenntnisstand vor allem die folgenden Punkte:

1. Laut der Begründung zum Vorentwurf hat der Stadtrat am 27.04.2023 einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Wie lauten der genaue Inhalt und die Begründung dieses Beschlusses?
2. Welche Gründe sprechen dafür, unser Werksgelände in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, obwohl es zum bereits bestehenden ICO und nicht zum Erweiterungsbereich gehört? Falls die Einbeziehung geboten ist, weshalb soll dann nur der östliche Teil unseres Grundstücks überplant werden? Welche Alternativen kommen in Betracht? Die vorstehenden Fragen stellen sich auch vor dem Hintergrund, dass der Vorentwurf für den Flächennutzungsplan, welcher parallel geändert werden soll, unser gesamtes Betriebsgrundstück als GI-Gebiet ausweist. Die Begründung zum Vorentwurf trägt nicht zu ihrer Klärung bei.
3. Weshalb ist für den überplanten Teil unseres Werksgeländes (Fläche Z) ein Emissionskontingent von lediglich 65 dB (A) tags und sogar nur 35 dB (A) nachts vorgesehen, obwohl die tatsächlichen Emissionen schon heute erheblich darüber liegen und die TA Lärm für Industriegebieten tags wie nachts einen Immissionsrichtwert von 70 dB (A) vorsieht? Aus unserer Sicht enthalten weder die Planbegründung noch das veröffentlichte Schallgutachten eine nachvollziehbare Begründung hierfür. In der beabsichtigten Schallkontingentierung sehen wir eine Gefahr für die künftige betriebliche und bauliche Entwicklung unseres Werkstandortes. Zudem bestehen Zweifel, ob das gesamte Kontingentierungskonzept mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung und dem Charakter eines Industriegebietes vereinbar ist.

Bekanntlich gehen die Vorschriften zur frühzeitigen Beteiligung in § 3 BauGB über eine bloße Verpflichtung zur Unterrichtung und Anhörung hinaus, indem sie die Gemeinde auch dazu anhalten, ihre Planvorstellungen zu erläutern und mit der Öffentlichkeit, soweit erwünscht, durchzusprechen. Vor diesem Hintergrund dürfen wir Sie bitten, uns zu den vorgenannten Fragen nähere Erläuterungen zu geben und uns damit in die Lage zu versetzen, unsere Stellungnahme entsprechend zu vertiefen und zu ergänzen. Hierfür könnte sich auch ein gemeinsamer Erörterungstermin anbieten.

Bitte wenden Sie sich zu dessen Abstimmung ggf. an Karin Rupar unter +49 6201 80 4021.

Beschluss zu 19:

Die Hinweise der Firma Freudenberg Real Estate werden zur Kenntnis genommen.

Aus heutiger Sicht ist ein Verbleib der betroffenen Teile des Werksgrundstücks FlSt.-Nr. 8095/1 im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Gründe, die seinerzeit für eine teilweise Aufnahme des genannten Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sprachen, sind unbekannt. Auf den betroffenen Flächen besteht nach derzeitigem Stand kein Änderungs- oder Anpassungsbedarf. Daher wird diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

20 Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 08.01.2026 BP

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „ICO-Süderweiterung“ der Stadt Erlenbach a. Main nimmt der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (LBV) wie folgt Stellung:

1. Juristische Grundlagen

- Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Arten zu beschädigen oder ihre Lebensstätten zu zerstören. Hierunter fallen auch FFH-Anhang-IV-Arten und europäische Vogelarten. Ein Verstoß liegt bereits vor, wenn sich durch das Vorhaben der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert.
- Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG beschränkt sich der Artenschutz bei Eingriffen auf die in FFH-Anhang IV gelisteten Arten sowie europäische Vogelarten.
- Die FFH-Richtlinie (92/43/EWG) verlangt für in Anhang IV aufgenommene Arten einen besonders strengen Schutz: Tötung, Störung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist verboten.

2. Artenschutzrechtliche Defizite in der saP

- Erdkröte
Entgegen der FFH-Liste unterliegt sie nicht dem Anhang IV, dennoch genießt sie allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG und ist aufgrund ihrer Wanderaktivität und Fortpflanzung empfindlich. Ein gesondertes Schutz- und Monitoringkonzept ist daher erforderlich.
- Kammmolch (*Triturus cristatus*)
Trotz eines aktuellen Vorkommens ca. 400 m entfernten Bestands wurde keine Wirkungseinschätzung vorgenommen. Zudem wurde die übliche Erfassungsmethode – Einsatz von Molchreusen („Molchfallen“) – offensichtlich nicht angewandt. Dies verletzt Pflichten zur umfassenden Erfassung und Vermeidung nach § 44 BNatSchG und der FFH-Richtlinie.
- Laubfrosch (*Hyla arborea*)
Ein früher nachgewiesenes Vorkommen wurde bisher nicht erneut überprüft. Eine zeitnahe Bestandsaufnahme und Wirkungseinschätzung sind zwingend erforderlich.

3. Konkrete Forderungen

1. Nachkartierung
 - Gezielte Erfassung von Kammmolch und Laubfrosch mit fachgerechten Methoden (z. B. Molchreusen gem. Standardleitfäden).
 - Durchführung umwelt- und artenschutzfachlicher Beobachtungen über mindestens eine vollständige Vaterschaftssaison.
2. Schutzkonzept Erdkröte
 - Erstellung eines eigenständigen Schutz- und Monitoringkonzepts zur Erfassung der Wanderbewegungen, Schutzmaßnahmen an Krötenwanderstrecken sowie geeignete Ausgleichs- oder Ersatzhabitate (z. B. Amphibienzaun, Laichgewässer, Unterkünfte).
3. Auswertung und Wirkungseinschätzung
 - Fachliche Bewertung der Auswirkungen aller Bauphasen auf die genannten Arten inkl. Fortpflanzungs-, Wander- und Überwinterungsstadien
 - Prognosebasierte Darstellung der Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der Populationen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG.
4. Monitoring & Nachkontrolle
 - Etablierung eines Monitoringplans, der Objektkontrollen während der Bauphase und Nachweise nach Abschluss der Maßnahmen enthält.
 - Implementierung einer Erfolgskontrolle im Vergleich zur Ausgangssituation.
5. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Planung und Umsetzung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG und § 1a BauGB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
 - Sicherstellung, dass diese Maßnahmen zeitlich und räumlich vorgezogen werden (CEF-Prinzip).

- Einbeziehung bereits vertraglich geschlossener Naturschutzmaßnahmen in eine konsolidierte Ausgleichsstrategie.

4. Fazit

Solange die genannten Defizite nicht durch Nachkartierungen, Schutzkonzeptionen und Monitoring behoben sind, ist eine rechtlich saubere Planaufstellung nicht gewährleistet. Der LBV fordert daher verbindliche Auflagen zur Nachbesserung, bevor das Verfahren fortgeführt wird.

Beschluss zu 20:

Den Anregungen wird gefolgt.

Ein Fachbüro wird mit der Durchführung einer Nachkartierung für die Artengruppe „Amphibien“ beauftragt. Der Fokus des Untersuchungsraums liegt dabei auf den Gebieten „Glanzstoffsee“ sowie „Spall-Seen“. Ziel der Prüfung ist es potenzielle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen zu können.

Sofern notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen sind, um eine Betroffenheit des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden diese entsprechend als Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.