

**Stadt Miltenberg**



**23. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Bereich des Bebauungsplans  
„Östlich Großheubacher Straße“**

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 23. Oktober 2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Verfahren**
- 3. Bestand und Planung**
  - 3.1 Bestand
  - 3.2 Planung
- 4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 4.1 Regionalplan Region Bayerischer Untermain
  - 4.2 Flächennutzungspläne
- 5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
  - 5.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
  - 5.2 Umweltverträglichkeitsuntersuchung
  - 5.3 Umweltbericht
  - 5.4 Planungsbegleitende Voruntersuchungen zum Schallimmissionsschutz
- 6. Verkehr**
  - 6.1 Motorisierter Individualverkehr
  - 6.2 Geh- und Radweg
  - 6.3 landwirtschaftlicher Weg
- 7. Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Trink- und Löschwasser
  - 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 8. Zeichnerische Darstellungen**
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 öffentliche Verkehrsflächen
  - 8.3 Grünflächen
- 9. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 10. Anlagen**
  - 10.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
  - 10.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 10.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung
  - 10.4 Planungsbegleitende Voruntersuchungen zum Schallimmissionsschutz



## 2. Verfahren

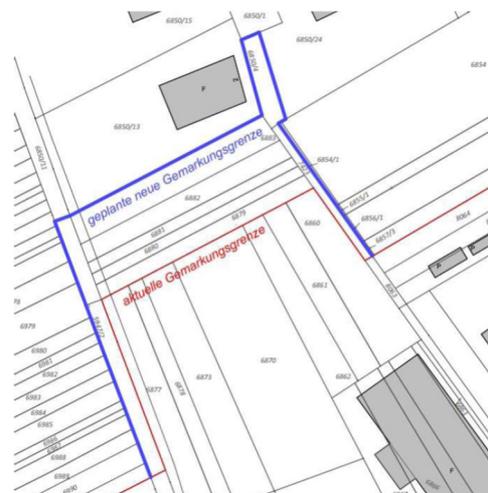
Die Erarbeitung eines gemarkungsübergreifenden Flächennutzungsplans ist mit einem hohen zeichnerischen, organisatorischen und verwaltungstechnischen Aufwand verbunden. Dieser Mehraufwand hat dazu geführt, dass sich das Verfahren schon vor dem eigentlichen Aufstellungsbeschluss erheblich in die Länge gezogen hat. Sowohl die Fripa Papiermaschinenfabrik Albert Friedrich KG als auch die Stadt Miltenberg haben aber ein großes Interesse daran, dass das Bauleitplanverfahren möglichst zügig umgesetzt wird, damit die Arbeitsplätze in der Stadt dauerhaft gesichert werden können.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Miltenberg dem Markt Großheubach vorgeschlagen, Teilflächen deren Gemarkungsgebietes an die Stadt Miltenberg abzutreten, damit das Verfahren vollständig von der Stadt Miltenberg übernommen werden kann.

Die Verlegung der Gemarkungsgrenze sieht vor, dass die Grünflächen zwischen den beiden Gewerbegebieten sowie eine kleine Teilfläche des Gewerbegebietes „Auweg“ in die Gemarkung Miltenberg fallen sollen, um der Fa. Fripa ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu ermöglichen. Der Flächentausch soll mittels einer Zweckvereinbarung bei der Kommunalaufsicht im Landratsamt Miltenberg beantragt werden.

Folgende Flurstücke lagen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ in der Gemarkung Großheubach und sollen zukünftig der Gemarkung Miltenberg zugeordnet werden:

- Großheubacher Straße  
Fl. Nr. 5947/2 und Teilfläche  
aus Fl. Nr. 6850/11,
- Geh- und Radweg  
Fl. Nrn. 7423 und 6850/4 sowie
- Grünflächen  
Fl. Nrn. 6879, 6880, 6881, 6882  
und 6883.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Auf dieser Basis haben der Stadtrat der Stadt Miltenberg am 21.09.2022 und der Marktgemeinderat des Marktes Großheubach am 13.09.2022 der Zweckvereinbarung zur Verschiebung der Gemarkungsgrenze zugestimmt und beschlossen diese Vereinbarung von der Kommunalaufsicht im Landratsamt Miltenberg prüfen zu lassen.

Mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 14.11.2023, Nr. 121-002.3 wurde die Grenze zwischen der Stadt Miltenberg und des Marktes Großheubach geändert. Mit der kommunalen Gebietsänderung tritt die Änderung der Grenzen der Gemarkungen Miltenberg und Großheubach am 01.01.2024 in Kraft.

Da der Stadtrat Miltenberg bisher keinen Aufstellungsbeschluss fassen konnte, erfolgt dieser durch den Stadtrat somit erst am 23.10.2024. Die Flächennutzungsplanänderung baut auf der Grundlage des Planungsstandes zum Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ auf und setzt beim 2. Verfahrensschritt ein.

### 3. Bestand und Planung

#### 3.1 Bestand



Luftbild Bayernatlas, Geobasisdaten  
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt zwischen den Gewerbeflächen der Fripa Papiermaschinenfabrik auf Miltenberger und dem Gewerbegebiet „Auweg“ auf Großheubacher Gemarkung.

Im Westen verläuft die Großheubacher Straße, nach Osten begrenzt der Geh- und Radweg das Areal.

Das Gelände weist fast keine Höhenunterschiede auf.



Großheubacher Straße von Norden



Geh- und Radweg von Norden

#### 3.2 Planung

Die Fripa Papiermaschinenfabrik plant auf der letzten verbliebenen freien Fläche ihres Betriebsgeländes den Bau einer weiteren Papiermaschinenhalle.

Angeordnet wird die 25,0 m hohe Halle diagonal gegenüber der Papiermaschinenhalle 7. Der gewählte Standort ermöglicht die vollständige Umfahrung auf dem Grundstück und dadurch kurze innerbetriebliche Abläufe bei gleichzeitiger Entlastung der Großheubacher Straße. Das von Bauflächen freizuhaltende Trenngrün zwischen Miltenberg und Großheubach wird nicht tangiert.

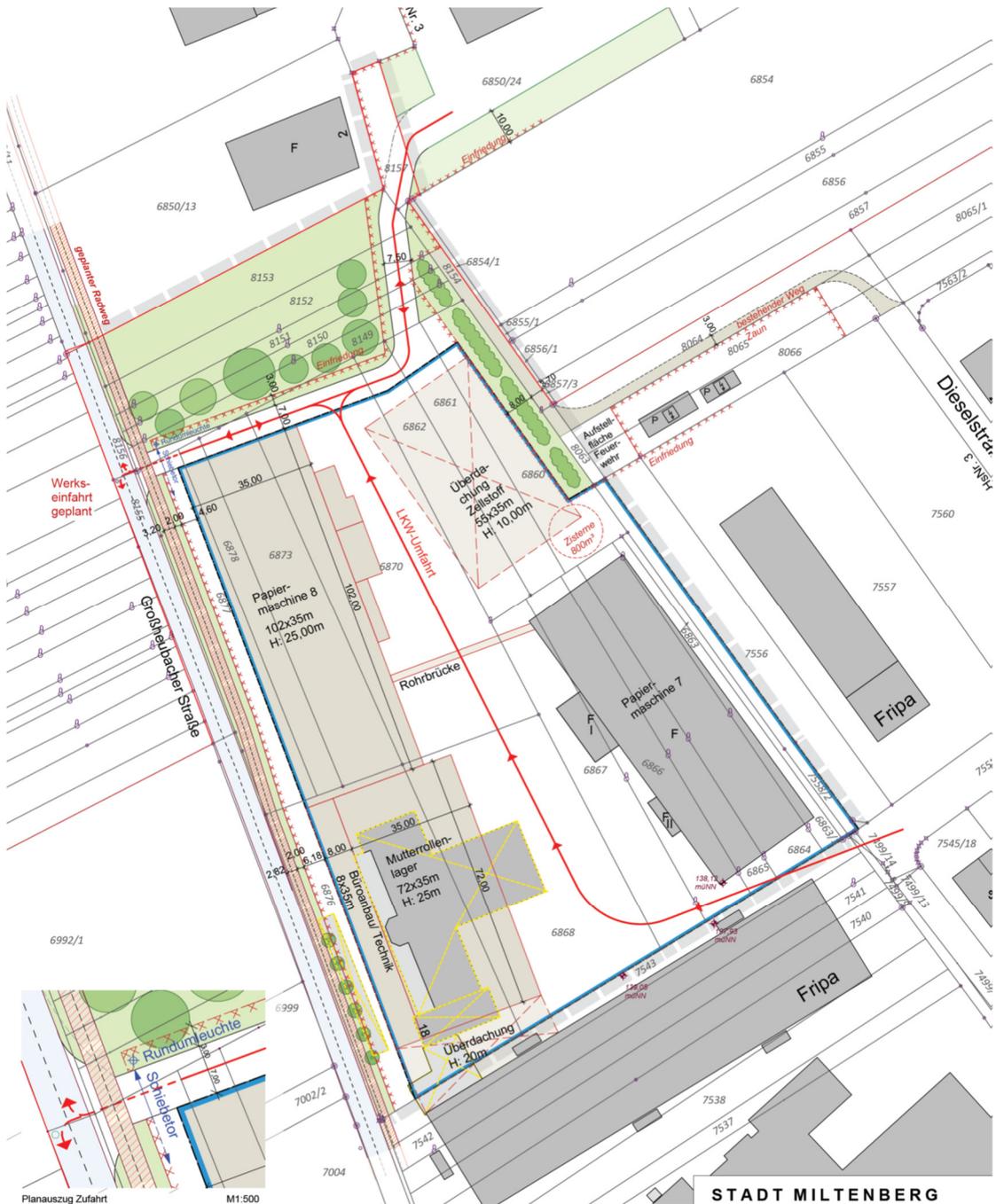
Die zwischen den beiden Hallen verbleibenden Betriebsflächen werden als Lagerfläche für Zellstoff genutzt.

Um die Fahrbeziehungen auch nach Großheubach kurz zu halten, wird durch das Trenngrün eine interne Erschließung zu den nördlich anschließenden Betriebsflächen der Fripa angelegt. Diese Maßnahme trägt zur Entlastung des Auwegs bei.

## Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Östlich Großheubacher Straße“

Das Einverständnis für die Straßenverbindung wurde von der Regierung von Unterfranken unter der Bedingung signalisiert, dass das sonstige Areal als Grünfläche entwickelt wird.

Durch die gemarkungsübergreifende Verbindung der Betriebsflächen wird der bestehende Radweg unterbrochen. Als Ersatz hierfür wird auf der Ostseite der Großheubacher Straße ein fahrbahnparalleler Geh- und Radweg angelegt.

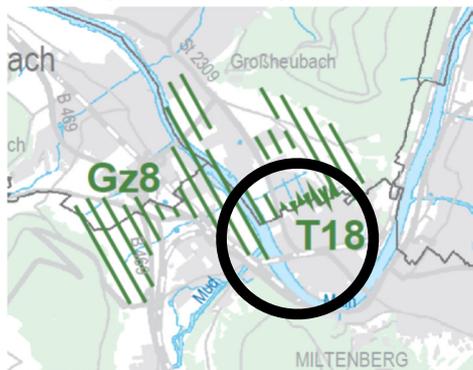


Gestaltungsplan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### 4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Regionalplan Region Bayerischer Untermain

##### 4.1.1 Grünzüge und Trenngrünflächen zwischen Kleinheubach/Großheubach und Miltenberg



- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|  | Regionaler Grünzug                    |
| Gz1   | Bezeichnung des Regionalen Grünzugs   |
|  | Trenngrün                             |
| T1  | Bezeichnung des Trenngrüns, hier T 18 |

Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

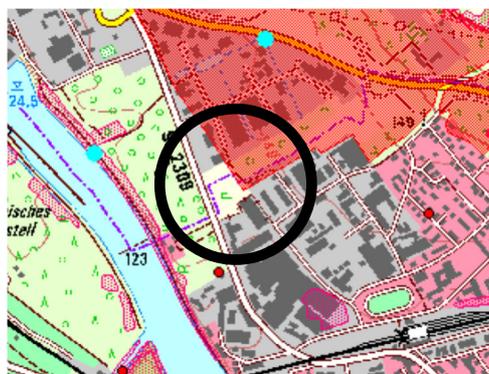
##### **Gz 8 zwischen Kleinheubach/Großheubach und Miltenberg**

Ziel des Regionalen Grünzuges ist die Freihaltung der Verbindungsachse zwischen dem Naturpark Bayer. Odenwald und dem Naturpark Spessart. Darüber hinaus soll das kulturelle Landschaftsbild des Mains erhalten werden.

##### **T 18 zwischen Großheubach und Miltenberg**

Das Trenngrün soll die Bebauung parallel zur Gemeindegrenze gliedern und somit auch eine deutlich im Gelände erkennbare Zäsur zwischen Miltenberg und Großheubach schaffen.

##### 4.1.2 Auszug Tekturkarte 1 zu Karte 2 Siedlung und Versorgung



Auszug FIN-View (Fachinformationssystem Naturschutz - FIS-Natur')

- Biotopkomplex Weinbergshang „Rühlesberg“,
- Waldrand-, Brache- und Rebflächenkomplex im Weinberg südl. Großheubach (Artenschutzkartierung sonstige Lebensräume),
- Weinberg mit Heckenstreifen und Obst südl. Großheubach (Artenschutzkartierung Vögel),
- Kulturlandschaft nordwestlich Miltenberg (Artenschutzkartierung sonstige Lebensräume) - Biotopkartierte Bereiche am Mainufer und im Schloßpark Kleinheubach

Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

##### **Auszug aus den Zielen des Regionalplans**

###### Ziel 4.1.3.1 01

Regionale Grünzüge und Trenngrün sollen 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.

###### Ziel 4.1.3.1 02

Regionale Grünzüge sollen 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 beeinträchtigen.

Die Anforderungen an die Ziele des Regionalplans wurden im Vorfeld mit der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Miltenberg abgestimmt.

Von Seiten der übergeordneten Behörden wurde der Planung unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- Die Flächen auf Großheubacher Gemarkung sind mit Ausnahme einer betriebsinternen Verbindungsstraße zwischen Miltenberg und Großheubach als Ausgleichsfläche festzusetzen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen der Ausgleichsfläche erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Die erforderliche Umfahrung der Papiermaschinenhalle ist mit Ausnahme des Einmündungsbereiches auf Miltenberger Gemarkung anzuordnen.

Die landesplanerischen Vorgaben werden berücksichtigt.

### Sonstiges

Das Gebiet liegt weder in einem Landschafts- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

## 4.2 Flächennutzungspläne

### 4.2.1 Flächennutzungspläne bis 31.12.2023



Auszug aus dem FNP Miltenberg  
Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus dem FNP Großheubach  
Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Flächennutzungsplan Miltenberg stellt das Plangebiet bis zur aktuellen Gemarkungsgrenze als gewerbliche Bauflächen dar.

Die geplante Verlegung der Staatsstraße St 2309 von der Großheubacher Straße nach Osten wurde aufgegeben, da mit dem Bau der Umgehungsstraße eine leistungsfähige Alternative realisiert wurde. Im Flächennutzungsplan Großheubach ist diese Planungsabsicht nicht mehr erhalten.

Im Flächennutzungsplan Großheubach ist das Areal zwischen den Gewerbegebieten als Grünfläche dargestellt. Am östlichen Rand verläuft ein Geh- und Radweg, der Miltenberg und Großheubach verbindet.

#### 4.2.2 Flächennutzungsplan ab 01.01.2024

Mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 14.11.2023, Nr. 121-002.3 wurde die Grenze zwischen der Stadt Miltenberg und des Marktes Großheubach geändert. Mit der kommunalen Gebietsänderung tritt die Änderung der Grenzen der Gemarkungen Miltenberg und Großheubach am 01.01.2024 in Kraft. Somit geht auch die Planungshoheit der nördlichen Teilflächen vom Markt Großheubach auf die Stadt Miltenberg über.

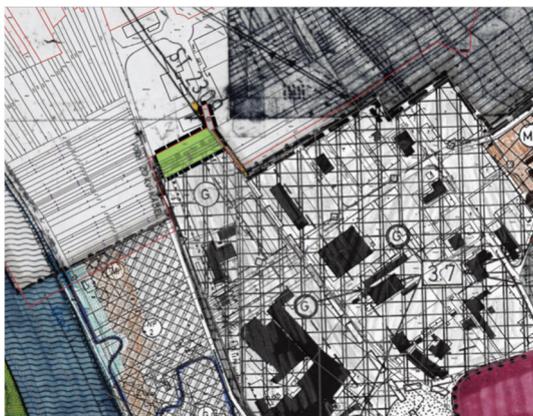
In Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg wurde vereinbart, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht erforderlich ist, da der Gemarkungstausch offiziell nicht vollzogen ist und sich der Bebauungsplan nach dem gegenwärtigen Planungsstand aus den Darstellungen der beiden Flächennutzungspläne entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Miltenberg erfolgt mit dem zweiten Verfahrensschritt, wenn die Zweckvereinbarung rechtswirksam geworden ist.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans reicht ein Verfahrensschritt, da an der Flächendarstellung nur marginale Änderungen vorgenommen werden.

Das Trenngrün bleibt Grünfläche. Sie wandert lediglich von der Gemarkung Großheubach zur Gemarkung Miltenberg. Die Umwandlung eines kleinen Teilstücks des Geh- und Radweges (Fl. Nr. 6850/4) von Verkehrsfläche zu Gewerbegebiet liegt unterhalb der Darstellungsgenauigkeit.

Damit werden alle Flächendarstellungen aus dem Großheubacher Plan in den Miltenberger Flächennutzungsplan übernommen.



Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

## 5. Weitere Fachplanungen und Gutachten, sonstiges

### 5.1. Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden weitergehende Untersuchungen erforderlich. Die aktuelle artenschutzfachliche Potentialanalyse wurde mit Datum vom 13.10.2022 vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung durchgeführt. Aus dieser Analyse geht zusammenfassend folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### 5.1.1 *Gebietsbeschreibung*

*Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Industriegebiets und grenzt westlich an eine viel befahrene Landstraße. Im Nordwesten und Nordosten ist das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden grenzt es an das bereits bestehende Fabrikgelände an. Das Planungsgebiet selbst besteht aus Gebäude-*

*komplexen sowie Freiflächen, durch welche nördlich ein Schotterweg verläuft. Zentral angrenzend an die bestehenden Gebäude befindet sich eine Gehölzinsel.*

*Die zentralen Gehölzstrukturen grenzen an einen Zaun an und bestehen aus einzelnen solitären Bäumen mit einer ausgeprägten Strauchschicht und jungem Baumwuchs. Charakteristische Gehölze waren hierbei Spitzahorn, der eingriffelige Weißdorn, Süßkirsche sowie Brombeerbüsche.*

*Die Außenfassaden des zentralen, überplanten Gebäudes sowie der angrenzenden Lagerhalle charakterisieren sich als vollständig verschlossen. Es wurden weder Einflugmöglichkeiten noch entsprechende Spaltenquartiere dokumentiert.*

*Auch die Innenräume dieser Gebäudestrukturen sowie Dachbereiche verfügen über kein Habitatpotential für die Gebäudebrüter sowie die gebäudebezogenen Fledermausarten.*

*Die Gehölzstrukturen des Planungsgebietes verfügen über zahlreiche Spalten, die trotz bestehender Belaubung dokumentiert werden konnten. Ein entsprechendes Habitatpotential ist daher für die Artengruppe der Fledermäuse sowie für Vögel (Gehölzfrei- und Bodenbrüter) gegeben.*

*Im Nordosten befindet sich eine Ansammlung von Steinen, welche an eine Straße sowie eine Bezäunung grenzen. Weitere Steine befinden sich hinter der Einzäunung, auch wenn es sich hierbei um große Strukturen mit wenig Zwischenräumen handelt. Dass diese Strukturen als Habitat für Reptilien wie die Zauneidechse fungieren ist zu bezweifeln, da sich die Steine weit entfernt von den Gehölz- bzw. Deckungsstrukturen befinden und kein grabbares Sediment vorhanden ist.*

*Zusammenfassend ist das größte Habitatpotential im Bereich der zentral gelegenen Gehölzstrukturen (Gehölzinsel) gegeben, da diese eine hohe strukturelle Heterogenität aufweisen.*

#### 5.1.2 Bewertung der durchgeführte Erfassungen

##### **Vögel**

*In den betroffenen Gebäudekomplexen und deren Fassaden konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Klasse der Vögel nachgewiesen werden. Folglich ist eine Beeinträchtigung der Gilde der Gebäudebrüter zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen.*

*Auch die Freiflächen verfügen über ein ausschließlich marginales Habitatpotential für die Gilde der Bodenbrüter.*

*Im Gegenzug verfügt die großflächige Gehölzinsel im zentralen Planungsgebiet über ein großes Habitatpotential für die Klasse der Vögel. Auch wenn bei der aktuellen Begehung keine dauerhaften Neststandorte nachgewiesen werden konnten, bedingt die bestehende Belaubung, dass ein entsprechendes Vorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Zudem führt das Vorliegen eines entsprechenden Potentials dazu, dass mit einer Nutzung in einem der Folgejahre zu rechnen ist.*

*Somit ist davon auszugehen, dass bei der aktuellen Planung potentielle Neststandorte/Habitate überplant sowie potentielle Nahrungshabitate beeinträchtigt werden.*

*Um Konflikte mit dem BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen, werden verbindliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig sein.*

Diese umfassen eine

- zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung,
- die Neuanlage von Gehölzstrukturen sowie
- (bei Nachweis von Höhlenstrukturen) die Anbringung zusätzlicher Nistkästen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

### **Fledermäuse**

#### Überprüfung der Gebäude

Innerhalb der Gebäude konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse ermittelt werden. So konnten weder die Tiere selbst noch artspezifische Spuren wie Kot- oder Nahrungsreste nachgewiesen werden. Die Außenfassaden sind ebenfalls durchgehend geschlossen, so dass auch in diesen Bereichen explizit keine Tiere zu erwarten sind.

#### Baumhöhlenkartierung

Ein sicherer Nutzungsnachweis ließ sich an den potentiellen Quartierbäumen nicht verifizieren. Allerdings bedingt bereits die vorliegende Habitatsignung, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen auszugehen ist.

Folglich sind verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG vermieden werden kann bzw. zu erwartende Konflikte kompensiert werden können.

Eine dauerhafte Störung ist hingegen nicht anzunehmen. Fledermäuse gelten allgemein als wenig störungsanfällig. Was verbleibt, ist eine potentielle Störung während der Bauphase. Diese ist zeitlich begrenzt, so dass kein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG zu erwarten ist.

### **Reptilien**

Das äußerst geringe Habitatpotential dieser Tierklasse konnte im Rahmen der Untersuchungen bestätigt werden. Es fehlen schlichtweg die essentiellen Strukturen, die für ein Vorkommen dieser Tierklasse von Bedeutung sind. Das impliziert, dass die einzelnen, potentiellen Teil-Habitatbereiche durch offenes Gelände isoliert liegen (Prädatoren) und essentielle Strukturen jeweils fehlen.

Folglich konnten keine Nutzungsnachweise durch Reptilien (Artnachweise, Häutungsreste) erbracht werden. Ein entsprechender Besatz der Flächen ist aufgrund der großen Distanz zwischen den beiden Strukturen sowie der angrenzenden Straße als unwahrscheinlich zu bewerten. Beeinträchtigungen dieser Tierklasse, welche durch den geplanten Bebauungsplan bedingt würden, sind nicht zu erwarten.

#### 5.1.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### **Vögel**

#### **V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen**

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der beiden Heckenstrukturen.

**Maßnahmenalternative:**

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

**V-2: zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung**

Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. September und 28. Februar – erfolgen.

**Maßnahmenalternative:**

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine umfangreiche Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

**A-1: Anpflanzung zusätzlicher Gehölze**

Da der geplante Bebauungsplan mit dem Verlust von zahlreichen, bestehenden Gehölzstrukturen einhergeht, wird die Anlage von Ersatzanpflanzungen Notwendigkeit beziehen.

Entscheidender Aspekt ist, dass sich die geplante Neuanlage im Einwirkbereich des Vorhabens befinden. Als Einwirkbereich gelten in diesem Zusammenhang jene Bereiche, die im Aktionsradius der betroffenen Arten (hier Vögel) geplant werden.

**P-A-1: Potentielle Maßnahme: Schaffung künstlicher Nisthilfen**

Sollten im Rahmen der Überprüfung der Gehölzstrukturen (V-4) geeignete Höhlenstrukturen innerhalb der Gehölzinsel nachgewiesen werden, wäre die Überplanung der Gehölzinsel mit dem unvermeidbaren Verlust von natürlichen Höhlenstrukturen verbunden. In diesem Fall wären artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen anzubringen.

Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verloren natürlichen Inventar zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkbereich des Plangebietes anzubringen (Ökologische Baubegleitung).

**Fledermäuse**

**V-3: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/Habitatbäume**

Die Fällung von potentiellen Habitatbäumen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit sowie außerhalb der Winterruhe – im Idealfall innerhalb des Monats Oktober – erfolgen.

**Maßnahmenalternative:**

Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so können spätere Rodungstermine dann artenschutzfachlich vertreten werden, wenn potentielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) im Oktober verschlossen werden.

**V-4: Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartierstrukturen**

*Auch innerhalb des Monats Oktober sowie zu späteren, eventuell notwendig werdenden Zeiträumen, können die potentiellen Quartiere am Tag durch Fledermäuse besetzt sein.*

*Daher sind alle potenziellen Quartierstrukturen (dies impliziert auch potentiell neu entstandene oder während der Belaubung nicht feststellbare Strukturen) vor Fällung des Baumes mittels eines Endoskops (Ökologische Baubegleitung) auf Besatz hin zu prüfen sowie bei Nichtbesatz zu verschließen (bspw. mittels Bauschaum).*

*Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, ist die entsprechende Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0:00 Uhr und 03:00 Uhr durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Fledermäuse ausgeflogen und die Quartiere verlassen sind.*

**A-3: Schaffung von Ersatzquartieren**

*Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Quartierstrukturen wird die Anbringung von drei Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes gefordert. Ausschließlich auf diesem Weg lässt sich die ökologische Funktion der betroffenen Baumhöhlen bzw. Spaltenquartiere im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gewährleisten.*

*Die folgenden Fledermauskästen der Firma Schwegler werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen:*

- 2x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (Ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar),*
- 1x Schwegler Fledermaus Universalhöhle 1FFH (Ersatzweise 3FF oder vergleichbar)*

*Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potentiellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.*

**E-A-1: Empfohlene Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen**

*Da es sich bei den gebäudebezogenen Fledermausarten um eine äußerst bedrohte Artengruppe handelt, deren potentielle Quartiere zunehmend verschwinden, wird die Integration von Fledermauskästen in geplante Neubauten empfohlen. Solche Maßnahmen sind kostengünstig und ohne Mehraufwand umzusetzen.*

**5.1.4 Fazit**

*Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.*

*Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter den zuvor benannten Prämissen, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten. Folglich wird das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung des Maßnahmenpaketes, als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.*

Die vollständige artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

## 5.2 Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Im Zuge der Realisierung der Papiermaschinenhalle PM 7 wurde von der Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH mit Datum vom 30.08.2013 eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Hieraus geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

### 5.2.1 *Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen*

*Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde eine ausführliche Darstellung von Minderungsmaßnahmen vorgenommen, die das Entstehen von Wirkfaktoren mindern bzw. unterbinden. Die wesentlichen von der Vorhabensträgerin getroffenen technischen Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nachfolgend dargestellt:*

- *Reinigung von stark staubhaltigen Abluftströmen,*
- *Emissionsminderung durch geeignete Verbrennungsbedingungen,*
- *Maßnahmen zur Minderung von Schallemissionen (u.a. Schalldämpfer, Schallschutzhauben),*
- *Maßnahmen gegen den Austritt wassergefährdender Stoffe (u.a. flüssigkeitsdichte Auffangräume und Überwachung gem. WHG),*
- *Verwertung der nicht vermeidbaren betriebsbedingten Abfälle,*
- *Maßnahmen zur Früherkennung von Bränden und zur Brandbekämpfung,*
- *Umsiedlung Sandmagerrasen, Zauneidechsenhabitat,*
- *Staub- und Lärminderung in der Bauphase.*

### 5.2.2 *Abschätzung verbleibender wesentlicher Auswirkungen auf die Umwelt*

*Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter zeigt, dass am Standort und in der näheren Umgebung insgesamt überwiegend geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Da das Untersuchungsgebiet so gewählt wurde, dass maximale Auswirkungen innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, können relevante Auswirkungen außerhalb des Untersuchungsgebietes durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden. Bei den Wechsel- und Folgewirkungen und den möglichen Betriebsstörungen ist gleichfalls nur von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.*

*Insgesamt kann das geplante Vorhaben auf Grund der technischen Konzeption der Anlage, der Wahl des Standortes sowie unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen als umweltverträglich i.S.d. UVPG bewertet werden.*

Der vollständige Bericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung Beitrag umfasst nur den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets. Die Papiermaschinenhalle PM 7 wurde zwischenzeitlich errichtet. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt.

## 5.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Vom Büro MaierLandplan wurde mit Datum vom 28.10.2024 ein Umweltbericht erarbeitet. Aus dem Umweltbericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

### **Zusammenfassende Konfliktanalyse**

*Die Konfliktanalyse zeigt die Beeinträchtigungen bzw. Konflikte durch die Bebauung auf. Eine Gesamtbeurteilung führt die nachfolgende Tabelle auf:*

*Tabelle: Zusammenfassende Konfliktanalyse auf die betroffenen Schutzgüter*

<b>Schutzgut</b>	<b>Art des Eingriffs</b>	<b>Konfliktgrad</b>	<b>unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar</b>	<b>Landschaftspflegerische Maßnahmen</b>	<b>Begründung</b>
<b>Boden</b>	Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung	<i>mittel</i>	<i>nein, nur im Umfeld</i>	Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens	Erhalt des Oberbodens
<b>Wasser</b>	Änderung des Abflusses von Oberflächenwasser	<i>mittel</i>	<i>ja</i>	Versickerungsfähige Beläge, getrennte Abwasserbeseitigung; Zisterne für Lösch- und Produktionswasser	Regenwasser-Abfluss verlangsamen
<b>Klima/Luft</b>	Beeinflussung des Kleinklimas	<i>mittel</i>	<i>ja</i>	Eingrünungsmaßnahmen	Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität
<b>Flora/Fauna</b>	Verlust von Grünflächen und Gehölzstrukturen	<i>mittel</i>	<i>nein, nur im Umfeld</i>	Schaffung von Lebensräumen im direkten Umfeld	Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung
<b>Landschaftsbild</b>	Verlust von Gehölz- und Grünstrukturen, Bebauung	<i>mittel</i>	<i>nein</i>	Einbindung in die Landschaft, künstlerische Gestaltung der Fassade z.B. mit einem Naturmotiv, Fassadenpflanzen	Fassaden-/ Dachbegrünung lockt Insekten an; Es dürfen keine Insekten in die Hallen reinkommen; Hygieneauflagen
<b>Mensch</b>	Immissionschutzgutachten wurde beauftragt; Erholungseignung	<i>gering</i>	<i>ja</i>	-	Harmonische Einbindung der Baulichkeiten
<b>Kultur und Sachgüter</b>	nicht vorhanden	-	-	-	-

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Bereich ausgewählt, welcher aus Grün- und Gehölzflächen und Ackerfläche besteht und damit Lebensraumstrukturen für Fauna und Flora beinhaltet.*

*Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.*

*Die Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum wird durch entsprechende Ausgleichsflächen (Erwerb von Wertpunkten eines Ökokontos) ausgeglichen.*

Der vollständige Bericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

#### 5.4 Planungsbegleitende Voruntersuchungen zum Schallimmissionsschutz

Vom Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG wurde mit Datum vom 24.11.2023 eine planungsbegleitende Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz erarbeitet. Aus dieser Untersuchung geht zusammengefasst Folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

#### 5.4.1 Anforderungen zum Schallimmissionsschutz

Die schalltechnische Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach TA Lärm. Das Anlagengrundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Miltenberg in einem Gewerbegebiet. Hier befindet sich der Bebauungsplan "Östlich der Großheubacher Straße" mit Ausweisung einer Gewerbefläche aktuell im Aufstellungsverfahren. Westlich der Großheubacher Straße befinden sich Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Bachäcker I und II.

Als maßgebliche Immissionsorte werden zunächst die nächstgelegenen Wohnnutzungen betrachtet:

IO 1	Großheubacher Str. 25	Fl. Nr. 6992	DG Ost	Schutzanspruch MI
IO 2	Großheubacher Str. 9	Fl. Nr. 7010	DG Nordost	GE

Das Wohnhaus Großheubacher Str. 9 befindet sich im Eigentum der Firma Fripa und ist aktuell aufgrund einer Fremdvermietung als Immissionsort zu beurteilen.

Nach TA Lärm Nr. 6.1 gelten die Immissionsrichtwerte:

	MI	GE
Tags	60 dB(A)	65 dB(A)
Nachts	45 dB(A)	50 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Pegelerhöhungen (Spitzenpegelkriterium) um nicht mehr als 30 dB tagsüber und 20 dB nachts überschritten werden.

Die Immissionsrichtwerte sind durch die Geräuscheinwirkungen aller gewerblichen Anlagen (Gesamtbelastung) einzuhalten. Gemäß TA Lärm ist die Ermittlung bzw. die Berücksichtigung der Vorbelastung (übrige Anlagen) nicht erforderlich, wenn die Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage (Zusatzbelastung) die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreiten. Aufgrund der mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartenden Richtwertausschöpfung - insbesondere durch den Bestandsbetrieb Fripa - wird die Unterschreitung um mindestens 10 dB als Anforderung definiert, sodass sich nach der TA Lärm die Immissionsorte nicht mehr im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage (hier Teilanlage) befinden.

#### 5.4.2 Ergebnisse

Informativ werden die Ergebnisse auch mit einer Nachtanlieferung alternativ an der Großheubacher Straße oder über die Zufahrt an der Junkerstraße ermittelt.

Immissionsort	Tag (zul.)	Beurteilungspegel Lr / dB(A)		
		ohne LKW (zul.)	Nacht	
			1 LKW Großheubacher Str.	1 LKW Junkerstraße
IO 1 Großheubacher Str. 25	37 (50)	34 (35)	37	35
IO 2 Großheubacher Str. 9	42 (55)	35 (45)	41	37

#### 5.4.3 Ergebnissbewertung

Mit den zugrunde gelegten Emissionsansätzen kann die Richtwertunterschreitung um 10 dB an den beiden maßgeblichen Immissionsorten tags sicher und nachts ohne Lieferverkehr sicher erreicht werden. Bei einer Anlieferung zur lautesten Nachtstunde über die Junkerstraße ist die Nachtanforderung gerade noch einhaltbar, bei Nutzung der Einfahrt Großheubacher Straße um 2 dB überschritten.

In Bezug auf die beiden Immissionsorte ist keine extrem dominante Geräuschquelle aus den technischen Aggregaten über Dach festzustellen. Der im Emissionsansatz etwas höhere Schalleistungspegel des Kühlturms erhöht die Gesamtimmissionspe-

*gel nur unwesentlich. Damit führt auch die Reduzierung einzelner Aggregate nicht mehr zur maßgeblichen Minderung der Beurteilungspegel.*

*Die Ergebnisse basieren auf ersten Ansätzen und Annahmen. Sie dienen als Grundlage zu den weiteren Planungen, in denen zusätzliche Szenarien geprüft werden können. Das abschließende Schallimmissionsgutachten wird dann im Zuge der konkreten Bauantragsplanung erstellt.*

Vom Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG wurde mit Datum vom 08.05.2024 die Erstuntersuchung vom 24.11.2023 überprüft. Aus der Ergebnisbewertung der aktualisierten Untersuchung geht Folgendes hervor (Originaltext kursiv):

*Die Ergebnisse zeigen, dass sich gegenüber der Erstuntersuchung vom 24.11.2023 durch die zum Layout 01/02/2024 der Aggregateaufstellung über Dach keine Veränderung ergibt.*

*Mit den zugrunde gelegten Emissionsansätzen kann die Richtwertunterschreitung um 10 dB an den beiden maßgeblichen Immissionsorten tags sicher und nachts ohne Lieferverkehr erreicht werden. Bei einer Anlieferung zur lautesten Nachtstunde über die Junkerstraße ist die Nachtanforderung noch einhaltbar, bei Nutzung der Einfahrt Großheubacher Straße rechnerisch um 2 bzw. 1 dB überschritten.*

*Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kann damit nachgewiesen werden, dass für das nachgeschaltete Genehmigungsverfahren zum Neubau der Papiermaschine 8 die Anforderungen zum Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft eingehalten und mögliche Konflikte im Vorfeld gelöst werden können.*

Die vollständigen Untersuchungen liegen der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

## **6. Verkehr**

### **6.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Junker-/Siemensstraße und die Großheubacher Straße angebunden.

### **6.2 Geh- und Radwege**

Aktuell verbindet ein Geh- und Radweg zwischen Dieselstraße und Auweg die Gewerbegebiete von Miltenberg und Großheubach. Dieser Weg wird aufgegeben.

Als Ersatz wird fahrbahnbegleitend auf der Ostseite der Großheubacher Straße zwischen Auweg in Großheubach und der Nikolaus-Fasel-Straße in Miltenberg ein Geh- und Radweg angelegt. Näheres erfolgt im Rahmen einer konkreten Verkehrsplanung und wird im Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ erläutert.

### **6.3 Landwirtschaftlicher Weg**

Um die Erschließung einzelner landwirtschaftlicher Flächen sicherzustellen, werden Teilflächen des Radweges zukünftig als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trink- und Löschwasser**

Über die Trinkwasserleitung in der Großheubacher Straße können 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Des Weiteren befindet sich ca. 310 m weiter südlich auf dem Betriebsgelände der Fripa (Kesselhaus) eine Mainwasserleitung (DN 150), über die weitere 296 m<sup>3</sup>/h Löschwasser mit Hilfe einer Feuerwehkreiselpumpe zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Plangebiet selbst ist die Errichtung einer 800 m<sup>3</sup> großen Zisterne geplant. Hiervon sollen zukünftig 200 m<sup>3</sup> als zusätzliches Löschwasser bereit gestellt werden.

Zusammen können damit ca. 592 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Näheres wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Östlich Großheubacher Straße“ geregelt.

#### 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird auf der Ebene des Bebauungsplans „Östlich Großheubacher Straße“ geregelt.

### **8. Zeichnerische Darstellungen**

#### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilflächen, die auf der ehemaligen Großheubacher Gemarkung als Radweg dargestellt waren, werden als gewerbliche Flächen gekennzeichnet, da der bisherige Radweg aufgegeben und durch einen neuen parallel der Großheubacher Straße ersetzt wird.

#### 8.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Großheubacher Straße wird in den Flächennutzungsplan übertragen. Die Darstellung enthält auch den fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg.

Mit Realisierung der St 2309 nordöstlich von Miltenberg ist die geplante Trasse entbehrlich geworden und wird nicht mehr in der Planänderung übernommen.

#### 8.3 Grünflächen

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Bayerischer Untermain wird das Trenngrün zwischen den Gewerbegebieten von Miltenberg und Großheubach in die Flächennutzungsplanänderung übertragen und als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung sichert die freiräumliche Vernetzung der Landschaftsbestandteile Spessart und Main und entspricht der bisherigen Kennzeichnung aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Großheubach.

### **9. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### 9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Wird später ergänzt.

#### 9.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Wird später ergänzt.

## 10. Anlagen

- 10.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse  
Ökologie & Stadtentwicklung mit Datum vom 13. Oktober 2022
- 10.2 Umweltverträglichkeitsprüfung  
Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, Mahlsdorfer Straße 61b,  
15366 Hoppegarten mit Datum vom 30.08.2013
- 10.3 Umweltbericht  
Maier Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4 in 97892 Kreuzwertheim mit Datum  
vom 28. Oktober 2024
- 10.4 Planungsbegleitende Voruntersuchungen zum Schallimmissionsschutz  
Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg mit  
Datum vom 24.11.2023 sowie vom 08.05.2024

Aschaffenburg, den 23. Oktober 2024

Miltenberg, den \_\_.\_\_.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Stadt Miltenberg**