

**Stadt Miltenberg**



**Bebauungsplan**

**„Östlich Großheubacher Straße“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 26. Februar 2025



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. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**
- 5. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 5.1 Regionalplan Region Bayerischer Untermain
  - 5.2 Flächennutzungspläne
  - 5.3 Bebauungspläne
- 6. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
  - 6.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
  - 6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
  - 6.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung
  - 6.4 Immissionsschutz
  - 6.5 Ermittlung der Schornsteinhöhe
- 7. Verkehr**
  - 7.1 Motorisierter Individualverkehr
  - 7.2 Geh- und Radweg
  - 7.3 Landwirtschaftlicher Weg
- 8. Ver- und Entsorgung**
  - 8.1 Trink- und Löschwasser
  - 8.2 Schmutzwasser
  - 8.3 Niederschlagswasser
  - 8.4 Elektroversorgung
- 9. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 9.1 Art der baulichen Nutzung
  - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 9.3 Bauweise
  - 9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 10. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 11. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 12. Anlagen**
  - 12.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
  - 12.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 12.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung
  - 12.4 Planungsbegleitende Voruntersuchungen zum Schallimmissionsschutz



## 2. Verfahren

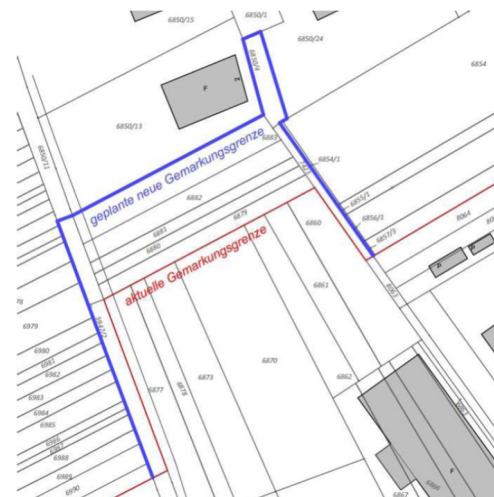
Die Erarbeitung eines gemarkungsübergreifenden Bebauungsplans ist mit einem hohen zeichnerischen, organisatorischen und verwaltungstechnischen Aufwand verbunden. Dieser Mehraufwand hat dazu geführt, dass sich das Verfahren schon vor dem eigentlichen Aufstellungsbeschluss erheblich in die Länge gezogen 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 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.

Durch die Gemarkungsverschiebung wurde es erforderlich, die bisherigen Aufstellungsbeschlüsse des Stadtrates vom 24.09.2020 und 21.09.2022 durch einen weiteren zur Vergrößerung des Geltungsbereiches zu ergänzen. Dieser Beschluss erfolgte am 23.10.2024 durch den Stadtrat. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

### 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.

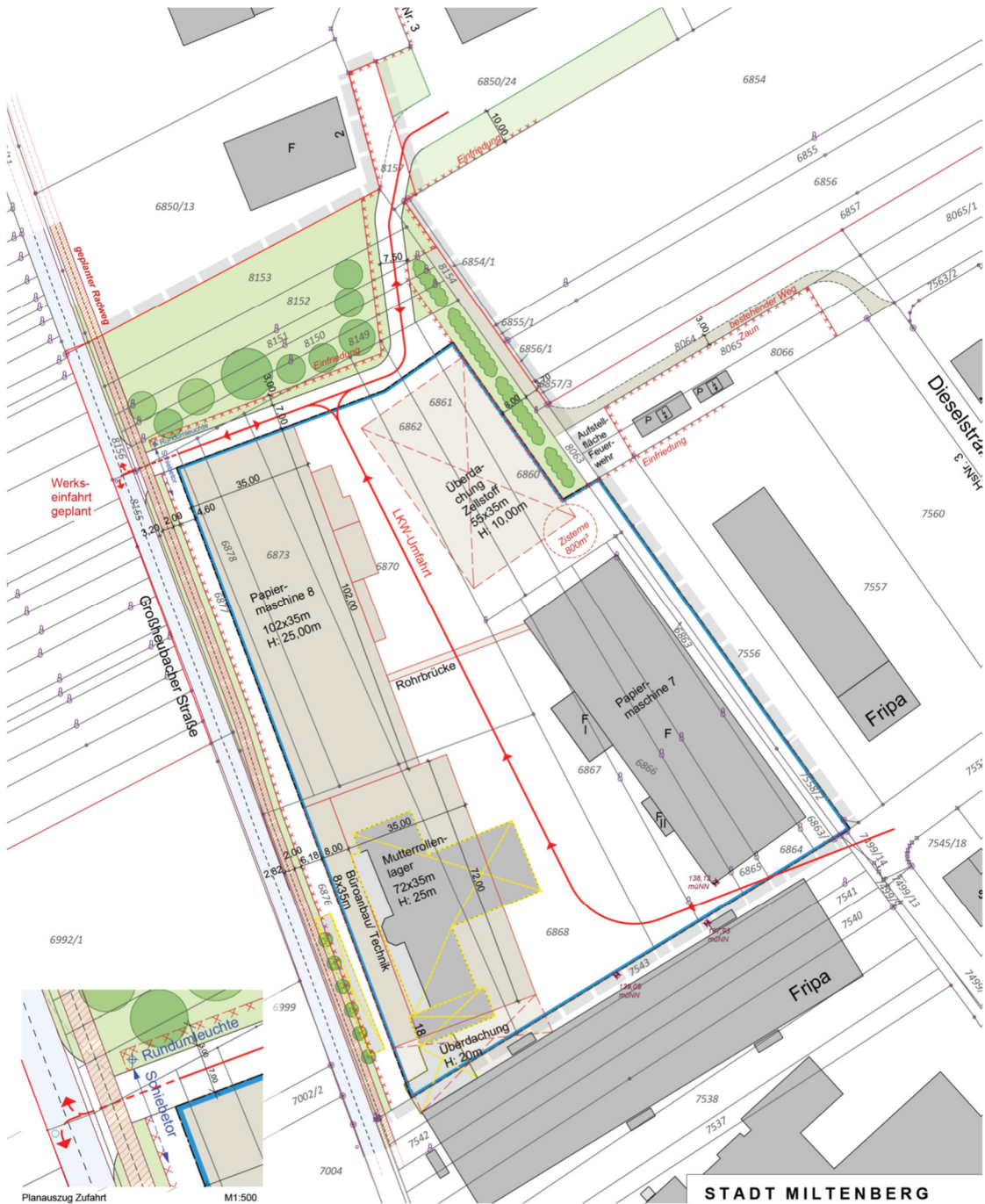
Die zwischen den beiden Hallen verbleibenden Betriebsflächen werden als Lagerfläche für Zellstoff genutzt.

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.



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. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Miltenberg und wird in seiner räumlichen Lage wie folgt begrenzt:

##### Gemarkung Miltenberg

- im Norden von den Parzellen Fl. Nrn. 6850/13 und 6850/1 der Gemarkung Großheubach,
- im Westen von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 6876, 6877, 6879, 6880, 6881, 6882 und 6883 der Gemarkung Miltenberg (jeweils geschnitten),
- im Süden von der Parzelle Fl. Nr. 7543 der Gemarkung Miltenberg sowie
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 7556, 8066, 8065 und 8064 der Gemarkung Miltenberg sowie der Fl. Nrn. 6857/3, 6856/1, 6855/1, 6854/1 und 6850/24 der Gemarkung Großheubach.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Miltenberg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

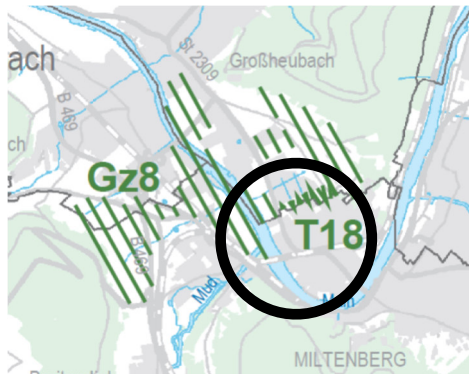
Fl. Nrn. 6860, 6861, 6862, 6863, 6863/1, 6864, 6865, 6866, 6867, 6868, 6870, 6873, 6878, 8063, 8154 und 8157 (alle vollständig) sowie  
Fl. Nrn. 6876, 6877, 7558/2, 8149, 8150, 8151, 8152 und 8153 (alle jeweils teilweise).



Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 27.186 m<sup>2</sup>.

#### 5. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

##### 5.1 Regionalplan Region Bayerischer Untermain

##### 5.1.1 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

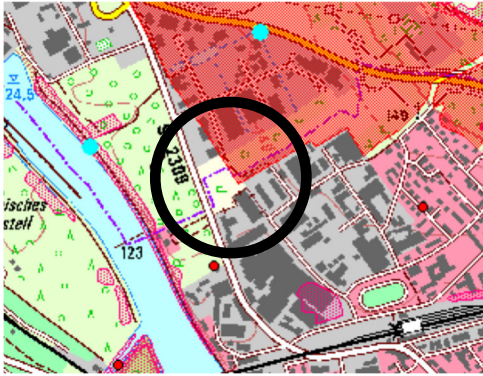
##### **Gz 8 zwischen Kleinheubach/Großheubach und Miltenberg**

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.

## 5.1.2 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.

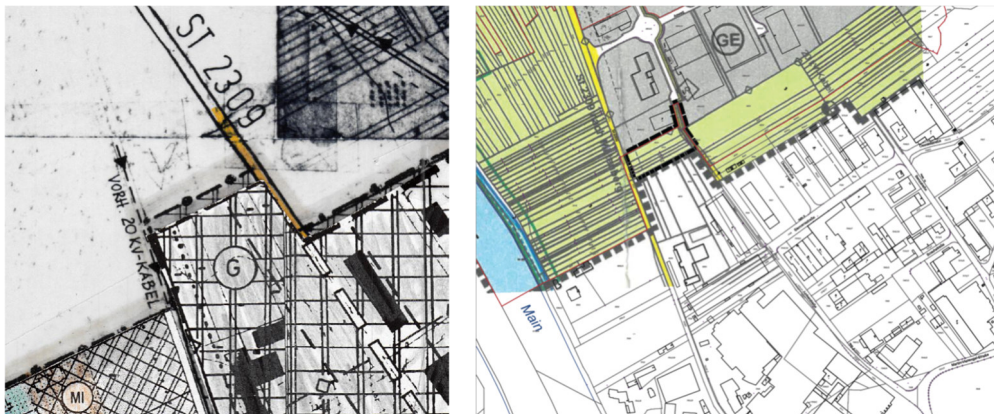
### **Sonstiges**

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



## 5.2 Flächennutzungspläne

### 5.2.1 Flächennutzungspläne bis zum 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 Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Die Flächendarstellung wird beibehalten. Die schmale Verkehrsfläche (Geh- und Radweg), die in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, liegt unterhalb der Darstellungsgenauigkeit.

### 5.2.2 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.

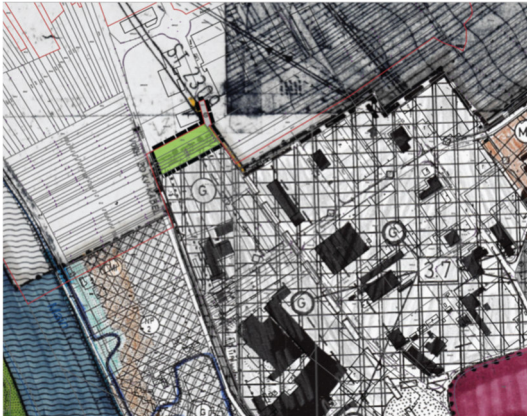
In Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg wurde vereinbart, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht erforderlich ist, da der Gemarkungstausch offiziell nicht vollzogen ist und sich der Bebauungsplan nach dem gegenwärtigen Planungsstand aus den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

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Miltenberg erfolgt mit dem zweiten Verfahrensschritt, nachdem 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.



Auszug aus dem geänderten FNP Miltenberg  
Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

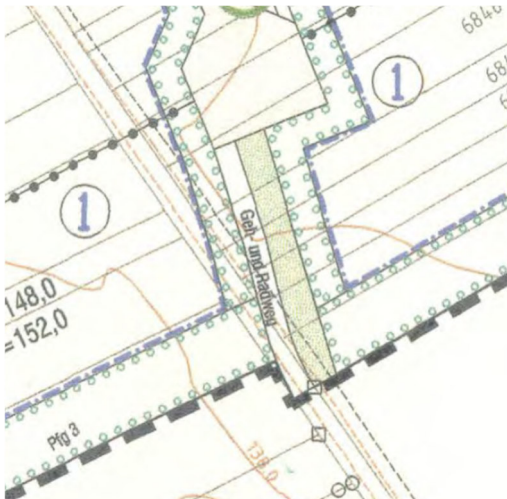
### 5.3 Bebauungspläne

#### 5.3.1 Bebauungspläne Miltenberg

Es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

#### 5.3.2 Bebauungspläne Großheubach

Durch die Planung wird der Bebauungsplan „Auweg“ auf einer kleinen Teilfläche tangiert.



Auszug aus dem B-Plan „Auweg“, unmaßstäblich  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Änderungsbereich ist aktuell ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg mit begleitendem Grünstreifen sowie die Randeingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt.

Da der Markt Großheubach durch die Gemarkungverschiebung seit dem 01.01.2024 keine Planungshoheit mehr hat, besteht für die Teilfläche im Bebauungsplan „Auweg“ keine Rechtswirksamkeit mehr.

Durch Überplanung der Teilfläche im Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ ersetzen die neuen die bisherigen Festsetzungen.

## **6. Weitere Fachplanungen und Gutachten, sonstiges**

### **6.1 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):

#### **6.1.2.1 *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 Gebäudekomplexen 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 eingriffliche 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.*

#### **6.1.2.2 *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 Habitateignung, 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.*

### 6.1.2.3 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.*

#### 6.1.2.4 *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 dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 6.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Vom Büro MaierLandplan wurde mit Datum vom 23.10.2024 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst Folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

*Durch den Hallenneubau entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft.*

*Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Hierbei ist auch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung beinhaltet. Weiterhin werden Maßnahmen hinsichtlich Natur- und Artenschutz festgelegt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit kompensiert.*

*Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich **nicht** zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen: es besteht **keine** Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.*

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 6.3 Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung, Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

##### 6.3.1 **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*):

##### 6.3.1.1 *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.*

6.3.1.2 *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 dem Bebauungsplan 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.

6.3.2 *Umweltbericht mit integrierter Grünordnung*

Vom Büro MaierLandplan wurde mit Datum vom 23.10.2024 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst Folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

6.3.2.1 *Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen*

*Die Festlegung der Ausgleichsfläche lehnt sich an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) an.*

*Die Eingriffsflächen werden aufgrund der Bestandsaufnahme in Biotop- und Nutzungstypen (BNT) unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterteilt: BNT geringer Bedeutung, BNT mittlerer Bedeutung und BNT hoher Bedeutung. Es wird generell von einer hohen Versiegelung ausgegangen (GRZ 0,9). Für die Ausgleichsbilanzierung wird nur die zurzeit unbebaute Fläche herangezogen. Weiterhin wurde laut eines Mitarbeiters der Fa. Fripa der Gehölzbereich auf der Fl.-Nr. 6870 (wurde in saP als „Tabufläche“ bezeichnet, „Fripa Neubau PM7“, August 2013, ÖAW - Würzburg) als Kompensationsmaßnahme beim Bau der PM7 herangezogen. Diese Fläche muss nun für die PM8 entfernt werden und wurde ebenfalls mit in der Ausgleichsbilanzierung beachtet. Die Wertpunkte (WP) für den Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:*

$$\text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{BNT WP} \times \text{GRZ 0,9} = \text{Ausgleichsbedarf WP}$$
$$\text{Ausgleichsbedarf WP} = 48.542 \text{ WP}$$

*Für das Planungsgebiet sind grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der ökologischen Wertigkeit des Planungsgebietes und einer naturnahen Gestaltung des Umfeldes. Es wurden Pflanzgebote und Festsetzungen der Freiflächengestaltung zur Einbindung in die Landschaft, festgelegt. Ferner wurde insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung festgelegt.*

*Folgend müssen für die mit der Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen 48.542 WP als Ausgleich und Ersatz der betroffenen Schutzgüter ausgeglichen*



werden. Diese wurden von einem Ökokontoinhaber durch einen Reservierungsvertrag bestellt und werden verrechnet. Es wurde ein Intensivacker auf den Fl.-Nr. 2404, 2405 und 2406, Gemarkung Eisenbach (Kennnummer D55) von insgesamt 1,342 ha in artenreiches Grünland mit lokalem Heumulch umgewandelt (93.548 WP). Fripa erwirbt 48.542 WP der Fl.-Nr. 2406/0 (TF 1 1.793 m<sup>2</sup>, 13.648 WP) und 2405/0 (TF 2 4.074 m<sup>2</sup>, 29.498 WP). Die Flächen für den Ausgleich der Wertpunkte müssen dem Landesamt für Umwelt (LfU) gemeldet werden.

Für die 2013 bereits geschaffenen Reptilienhabitate muss bei Entfernung ebenfalls Ausgleich und somit Neuanlage von Habitaten an geeigneten Plätzen geschaffen werden. Im räumlichen Zusammenhang macht es keinen Sinn, da dort laut Aussage der Artenschutzfachlichen Potentialanalyse (Ökologie und Stadtentwicklung, Peter C. Beck M.A. Geograph, C. Colmar, 2022) keine Zauneidechsen mehr vorkommen wie noch 2013 bei Herstellung der Zauneidechsenhabitate. Die zu entfernenden Zauneidechsenhabitate werden auf die Fl.-Nr. 6850/24 und 6850/25 umgesetzt. Weiterhin wurde laut eines Mitarbeiters der Fa. Fripa, Herrn Hepp, der Gehölzbereich auf der Fl.-Nr. 6870 (wurde in saP als „Tabufläche“ bezeichnet, „Fripa Neubau PM7“, August 2013, ÖAW - Würzburg) als Kompensationsmaßnahme beim Bau der PM7 herangezogen. Diese Fläche muss nun für die PM8 entfernt werden und wurde ebenfalls mit in der Ausgleichsbilanzierung beachtet.

Mit dem Ankauf der WP wird der Eingriff durch das Planungsgebiet der Fa. Fripa und den damit entstehenden auszugleichenden WP, ausgeglichen. Diese Flächen werden als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB) festgesetzt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier werden durch entsprechende Maßnahmen die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie ihrer Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 6.4 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*):

##### 6.4.1 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:*

	<i>MI</i>	<i>GE</i>
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.

#### 6.4.2 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

#### 6.4.3 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 Gesamtimmissionspegel 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 dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 6.5 Ermittlung der Schornsteinmindesthöhe

Im Rahmen eines Genehmigungsantrages nach § 16 BImSchG wurde durch das Büro argusim Umweltconsult André Förster untersucht, ob die Gebäudehöhe von 25,0 m ausreichend ist, um die die Anforderungen an die Luftreinhaltung nach TA Luft einhalten zu können. Die Ermittlung hat ergeben, dass hierfür eine Schornsteinhöhe von maximal 30,0 m erforderlich ist.

Der Bericht von argusim Umweltconsult André Förster vom 07.01.2025 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 7. **Verkehr**

#### 7.1 Motorisierter Individualverkehr

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

Nach der Freigabe des „neuen“ Kreisverkehrsplatzes in Kleinheubach wurde die Großheubacher Straße zwischenzeitlich zu einer Gemeindestraße zurückgestuft. Auf die Festsetzung einer Anbauverbotszone kann somit verzichtet werden.

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes von 2015 lag die Verkehrsbelastung bei 8.824 Kfz/Tag, davon 462 Lkw. Diese Verkehrsmenge wird sich weiter abschwächen, wenn in Verlängerung der Maria-Hilf-Straße der Knoten Ost an der St 2309 realisiert wurde und danach ein Teil des Verkehrs weiter östlich Richtung Schulzentrum und Gewerbe Ost abfließt.

Nach den Angaben der Fa. Fripa wird sich der betriebsinterne Lkw-Anteil für die Rollenversorgung (Voll- und Leerfahrten) wie folgt auf den öffentlichen Straßen verändern: Lkw-Bewegungen / Tag

	2019/2020	Prognose 2023 ohne interne Anbindung	Prognose 2023 mit interner Anbindung
Großheubacher Straße	19	23	6
Auweg	29	33	4

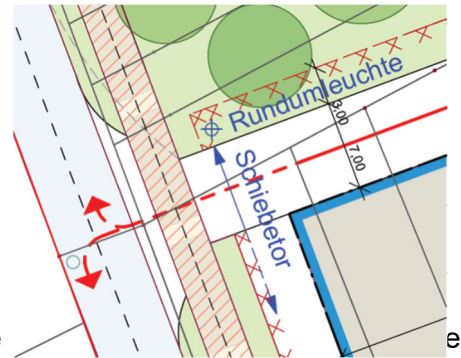
#### 7.2 Geh- und Radwege

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 3,20 m breiter Geh- und Radweg angelegt.

Um eine größtmögliche Sicherheit auf dem Geh- und Radweg sicherstellen zu können, wird zur Einfriedung des Betriebsgeländes ein 2,0 m breiter Grünstreifen angelegt.

Insbesondere im Bereich der Betriebsausfahrt erhöht der Grünstreifen die Sichtverhältnisse für die Radfahrer und somit auch die Verkehrssicherheit. Um alle Verkehrsteilnehmer auf die potentielle Gefahrquelle hinzuweisen, wird neben dem Schiebetor eine Rundumleuchte errichtet, die eingeschaltet ist, wenn sich das Tor öffnet bzw. solange das Tor geöffnet ist.



Im Bereich der Einmündung des Auweg auf die Signalanlage errichtet.

### 7.3 Landwirtschaftliche Weg

Der derzeitige Geh- und Radweg diente auch der Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Damit diese weiterhin erreichbar sind, wurde in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern folgendes vereinbart:

Der ausgebauter Weg zwischen Dieselstraße und Grenze des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) steht weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Im Geltungsbereich wird der bestehende Radweg als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Er endet auf Höhe der Fl. Nr. 8152 und ermöglicht dadurch die Erreichbarkeit der Parzellen Fl. Nrn. 6854, 6854/1, 6855, 6855/1, 6856 und 6856/1. Damit überbreite landwirtschaftliche Fahrzeuge den landwirtschaftlichen Weg befahren können, wird die festgesetzte Hecke westlich des Weges um 2,0 m zurückgesetzt.

In der im Kurvenbereich befindlichen Aufstellfläche für die Feuerwehr können landwirtschaftliche Fahrzeuge wenden.

## 8. **Ver- und Entsorgung**

### 8.1 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 Feuerwehrkreiselpumpe 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.

Da der Entnahmepunkt der Mainwasserleitung zu weit vom Plangebiet entfernt liegt, wird die Leitung entsprechend verlängert.

### 8.2 Schmutzwasser

Um das geringfügig höhere Schmutzwasseraufkommen ableiten zu können, stehen in der Großheubacher-Straße (DN 300) und in der Siemensstraße (DN 500) jeweils ausreichend dimensionierte Sammler zur Verfügung.

Die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers kann sicher gestellt werden.



### 8.3 Niederschlagswasser

Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einer 800 m<sup>3</sup> großen Zisterne gesammelt und als Brauchwasser für die Papiermaschinen genutzt.

Das Dachflächenwasser wird direkt und das Hofflächenwasser mittels Vorklärung (Öl- und Schmutzabscheider) der Zisterne zugeführt. Von dieser Wassermenge dienen 200 m<sup>3</sup> der Löschwasserversorgung und verbleibt dort dauerhaft; 600 m<sup>3</sup> werden als Brauchwasser für die Papiermaschinen genutzt.

Über einen Notüberlauf wird das nicht mehr benötigte Brauchwasser über den betriebsinternen Kanal in den städtischen Sammler und von dort in den Main geleitet. Sofern erforderlich, wird der Einleit Antrag in den Main, entsprechend ergänzt.

### 8.4 Elektroversorgung

In den Parzellen Fl. Nrn. 6883 und 7423 (Gemarkung Großheubach) sowie Fl. Nr. 8063 (Gemarkung Miltenberg) liegen mehrere Elektroversorgungsleitungen der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG. Zur Vereinfachung werden nur die jeweils äußeren Leitungen im Plan dargestellt.

Zu den Leitungen sind entsprechende Schutzabstände zu beachten, insbesondere bei Pflanzmaßnahmen.

## 9. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Industriegebiet werden nur solche Nutzungen zugelassen, die für die Erweiterung des Betriebes erforderlich sind. Dazu gehören Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Alle weiteren Nutzungen, auch die ausnahmsweise zulässigen, werden ausgeschlossen. Das gilt auch für Betriebswohnungen, da ein ungestörtes Wohnen aufgrund des 24-Stundenbetriebes nicht möglich ist.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Gebäudehöhen

Die überbaubaren Flächen werden in zwei Teilgebiete unterteilt. Die Areale, auf denen die Papiermaschinen angeordnet werden, dürfen 25,0 m hoch ausgebildet werden, die verbleibenden Flächen nur 10,0 m. Damit soll insbesondere zur Großheubacher Gemarkung die Breite des geplanten Baukörpers auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Im Rahmen eines Genehmigungsantrages nach § 16 BImSchG hat sich ergeben, dass zur Reinhaltung der Luft (nach TA Luft) die Errichtung 32,0 m hohe Schornsteine erforderlich ist. Aus diesem Grund wird die punktuelle Überschreitung der Gebäudehöhe zugelassen.

#### 9.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,9 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO geringfügig überschritten.

Die Überschreitung ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Das Grundstück weist nur eine sehr begrenzte Größe auf.
- Die Hofflächen werden nahezu vollständig für die innerbetrieblichen Abläufe, die durch den Lkw-Verkehr bestimmt werden, benötigt.
- Zwischen den beiden Papiermaschinen ist aus brandschutzrechtlichen Gründen ausreichend Abstand für Löschfahrzeuge zu halten.

- Die Größe der Papiermaschine lässt sich nicht verkleinern.

### 9.2.3 Sonstiges

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl wird verzichtet, da die mögliche Überbauung durch Baugrenzen und Gebäudehöhen ausreichend bestimmt ist.

## 9.3 Bauweise

### 9.3.1 Abweichende Bauweise

Die Papiermaschinenhalle soll ca. 185 m lang ausgebildet werden. Aus diesem Grund wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 190,0 m zulässig.

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

Um zwischen den Gemarkungen Miltenberg und Großheubach die Funktion des Trenngrüns und des Regionalen Grünzuges aus der Regionalplanung sicherzustellen, werden die Flächen zwischen den benachbarten Gewerbegebieten als Anpflanzflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird durch die festgelegte Lage der Einfriedung geregelt, dass diese Flächen nicht sukzessive als Betriebsfläche in Anspruch genommen werden können. Hierdurch werden die Zielsetzungen der Regionalplanung beachtet.

## 10. **Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2022 bis einschließlich 15.12.2022 und führte zu folgendem Ergebnis:

### 10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

#### 10.1.1 **Bürger 1**

Wir waren doch sehr überrascht, dass seitens der Stadt Miltenberg eine Bebauungsplanänderung, einschl. Verschiebung der Gemarkungsgrenzen angestrebt wird, ohne dass die hiervon direkt betroffenen Nachbarn darüber informiert wurden, (Flurstücke 6855, 6856).

Auch wenn es vielleicht hierzu gesetzlich keinerlei Verpflichtung gibt, gehört eine solche Information doch wohl zum guten Ton? Insbesondere auch deshalb, weil wir genau in diesem Bereich im Jahre 2016 einer Flächenabtretung zugestimmt haben, um diesen Radweg zwischen Großheubach und Miltenberg zu ermöglichen.

Hätten wir gewusst, dass es hierzu bereits andere Planungen gab, hätten wir nie zugestimmt und widersprechen deshalb vorbehaltlich der damals gemachten Zusage, sofern der Radweg nicht zumindest als Zufahrt zu unseren Grundstücken erhalten bleibt, bzw. falls erforderlich ausgebaut wird.

Prinzipiell möchten wir erwähnen, dass wir nicht grundsätzlich gegen diese Maßnahme sind, aber natürlich auch unsere Interessen entsprechend zu berücksichtigen sind. Würde die geplante Maßnahme so durchgeführt, droht uns eine erhebliche Wertminderung, da die Grundstücke dann nicht mehr angefahren und somit auch nicht mehr wie bisher genutzt werden können.

Bislang war die ungehinderte Zufahrt, auch mit großen landwirtschaftlichen Gerät, über einen solange wir denken können, vorhandenen Feldweg direkt von der Miltenberger Straße aus möglich.

Alternativ könnten unsere Grundstücke aktuell sowohl auch über den Auweg von Großheubacher Seite aus als auch von Miltenberger Gemarkung über die Dieselstraße über den neu geschaffenen Radweg erreicht werden. Durch die jetzt geplante Bebauungsplanänderung würden all diese Möglichkeiten entfallen.

Wir finden es schon verwunderlich, dass seitens der Planung auf die Bedürfnisse der Zauneidechsen und Kleinsäuger speziell eingegangen wird, die direkt anliegenden betroffenen landwirtschaftlichen Anlieger aber einfach vergessen werden.

Neben der Zugänglichkeit und weiterhin Nutzbarkeit wurde für die Tierwelt selbst die Beschattung geprüft und bewertet.

Wir gehen davon aus, dass auch unsere Belange genauso vollumfänglich geprüft und berücksichtigt werden und bitten um entsprechende Änderung.

### **Behandlung**

Es haben zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche zwischen der Fripa und den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. den Pächtern der landwirtschaftlichen Flächen stattgefunden, in denen eine einvernehmliche Lösung zur Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Flurstücke erzielt wurde.

Danach erfolgt die Erschließung wie folgt:

Der ausgebaute Radweg, der auch zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient, steht von der Dieselstraße bis zur Grenze des Geltungsbereiches weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Im Geltungsbereich wird der bestehende Radweg als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Er endet auf Höhe der Fl. Nr. 8152 und ermöglicht dadurch die Erreichbarkeit der Parzellen Fl. Nrn. 6854, 6854/1, 6855, 6855/1, 6856 und 6856/1. Damit überbreite landwirtschaftliche Fahrzeuge den landwirtschaftlichen Weg befahren können, wird die festgesetzte Hecke westlich des Weges um 2,50 m zurückgesetzt.

In der im Kurvenbereich befindlichen Aufstellfläche für die Feuerwehr können landwirtschaftliche Fahrzeuge wenden.

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der 3,70 m breite Radweg bis zur Parzelle Fl. Nr. 8152 als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### **10.1.2 Bürger 2**

Nach Einsicht des Bebauungsplans "Östlich der Großheubacher Straße" liegt unserer Einschätzung nach ein Planungsfehler vor.

Hier wurden leider keine eigentumsrechtlichen Interessen berücksichtigt. Somit ergibt sich eine fehlerhafte Bauleitplanung.

Die Planung sollte bitte so ausgelegt werden, dass wir eine Anbindung an das öffentliche Wegenetz erhalten, um auch z.B. mit überbreiten Erntemaschinen unsere Flur Nr. 6854 + 6854/1 anfahren können.

### **Behandlung**

Es haben zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche zwischen der Fripa und den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. den Pächtern der landwirtschaftlichen Flächen stattgefunden, in denen eine einvernehmliche Lösung zur Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Flurstücke erzielt wurde.

Danach erfolgt die Erschließung wie folgt:

Der ausgebaute Radweg, der auch zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient, steht von der Dieselstraße bis zur Grenze des Geltungsbereiches weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Im Geltungsbereich wird der bestehende Radweg als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Er endet auf Höhe der Fl. Nr. 8152 und ermöglicht dadurch die Erreichbarkeit der Parzellen Fl. Nrn. 6854, 6854/1, 6855, 6855/1, 6856 und 6856/1. Damit überbreite landwirtschaftliche Fahrzeuge den landwirtschaftlichen Weg befahren können, wird die festgesetzte Hecke westlich des Weges um 2,50 m zurückgesetzt.

In der im Kurvenbereich befindlichen Aufstellfläche für die Feuerwehr können landwirtschaftliche Fahrzeuge wenden.

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der 3,70 m breite Radweg bis zur Parzelle Fl. Nr. 8152 als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

## 10.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende TÖB beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht,
4. Landratsamt Miltenberg, Kommunalaufsicht,
5. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
6. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
7. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
8. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
9. Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamtliche Belange,
10. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
11. Landratsamt Miltenberg - Straßenverkehrsbehörde,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
14. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
15. Amt für ländliche Entwicklung,
16. Bayerischer Bauernverband,
17. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
18. Abwasserzweckverband Main-Mud,
19. PLEdoc GmbH,
20. EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG,
21. GMB Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
22. Bayernwerk Netz GmbH,
23. Deutsche Telekom AG,
24. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
25. Landesbund Vogelschutz in Bayern e.V.,
26. Bund Naturschutz in Bayern e.V.,
27. Markt Großheubach,
28. Deutsche Bahn AG,
29. DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht,
30. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg,
31. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr,
32. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Miltenberg, Wasserschutz,
4. Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz,
5. Landratsamt Miltenberg, Straßenverkehrsrecht,
6. Amt für ländliche Entwicklung,
7. AZV Main-Mud,
8. PLEdoc GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH,
9. Bayernwerk Netz GmbH, Strom und Gas,
10. Deutsche Telekom AG, T-Com,
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
12. DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht,
13. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg,
14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
2. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG,
3. Gasversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH,
4. Landesbund Vogelschutz in Bayern e.V.,
5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.,
6. Markt Großheubach,
7. Deutsche Bahn AG.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

Landratsamt Miltenberg, die Abteilungen Bauplanung- und Bauordnungsrecht, Kommunalaufsicht, Immissionsschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Brandschutz und Gesundheitsamtliche Belange, Bayerischer Bauernverband, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG.

#### 10.2.1 **Landratsamt Miltenberg - Bauplanung- und Bauordnungsrecht**

Mit der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Einverständnis.

##### Planungshoheit

Gem. § 1 Abs. 1 und 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit der Gemeinde schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen und fortzuschreiben, wenn ein Bedürfnis vorliegt.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Hiermit ordnet das BauGB die Aufgabe der Bauleitplanung als Selbstverwaltungsaufgabe (Kernaufgabe) der Gemeinde ein. Auch soweit das BauGB hiervon Abweichungen zulässt (vgl. §§ 203 bis 205), bleibt entscheidend, dass die Zuständigkeit für die Bauleitplanung der örtlichen Gemeinschaft i.S.d. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG obliegt. Dies bedeutet, dass die Gemeinden nur über das eigene Gemeindegebiet ein Bauleitplanverfahren durchführen können. Der vorliegende B-Plan-Entwurf beinhaltet jedoch Flächen auf Großheubacher Gemarkung.

Somit verfügt die Stadt Miltenberg für diese Fläche nicht über die erforderliche Planungshoheit. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine, wie im Sachverhalt dargelegte, Zweckvereinbarung zur Verschiebung der Gemarkungsgrenze beim Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Kommunalaufsicht, noch nicht eingegangen. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens in diesem Bereich durch die Stadt Miltenberg ist daher unzulässig. Die Stadt Miltenberg kann dieses Verfahren erst dann starten bzw. weiterführen, wenn das Landratsamt Miltenberg, Sachgebiet Kommunalaufsicht, der Verschiebung der Gemarkungsgrenze mit dem Erlass einer entsprechenden Verordnung zugestimmt hat. Solange muss das Bauleitplanverfahren ruhen. Alternativ wäre eine interkommunale Zusammenarbeit mit dem Markt Großheubach denkbar. Darauf wurde in den verschiedenen Vorgesprächen bereits mehrfach hingewiesen. Die Stadt Miltenberg muss den Geltungsbereich des B-Plans dann entsprechend auf die Miltenberger Gemarkungsgrenze reduzieren, der Markt Großheubach müsste dann für ihr Gemeindegebiet ebenfalls einen B-Plan aufstellen. Die Stadt Miltenberg könnte zwar federführend die Planunterlagen erarbeiten, die Beschlüsse müssen aber beide Kommunen eigenständig für ihre Gemarkung fassen.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Miltenberg stellt das Plangebiet bis zur aktuellen Gemarkungsgrenze als gewerbliche Baufläche dar. Im F-Plan des Marktes Großheubach ist die „Restfläche“ als Grünfläche dargestellt. Soweit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei einer Verschiebung der Gemarkungsgrenze treten die bisherigen Großheubacher Flächen als „weiße Flächen“ im F-Plan der Stadt Miltenberg auf. Um dies zu vermeiden, ist der F-Plan im weiteren Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern. Mit dieser, im Vorfeld mit dem Landratsamt Miltenberg abgestimmten Vorgehensweise, besteht Einverständnis.

#### Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet tangiert teilweise den im Regionalplan Bayerischer Untermain dargestellte Grünzug (Gz8) sowie das Trenngrün (T18) zwischen Kleinheubach/Großheubach und Miltenberg. Regionale Grünzüge und Trenngrün sollen die Sicherung und Erhaltung ausreichender Freiflächen insbesondere zwischen den Siedlungsgebieten gewährleisten sowie einen Beitrag zum Aufbau eines Biotopverbundsystems in der Region leisten. In den 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. Der Planung wurde unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

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

Sofern diese Vorgaben eingehalten werden und die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde den Maßnahmen zustimmt, besteht mit der Vorgehensweise Einverständnis.

#### Geltungsbereich des B-Plans

Da es bereits Pläne für die Bebauung der angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 7556 – Fl. Nr. 7560 gibt, bzw. diese Grundstücke zum Betriebsgelände der FRIPA zählen, wäre es sinnvoll den Bebauungsplanbereich auf diese Grundstücke auszuweiten,



um hier ein einheitliches Gesamtkonzept zu entwickeln. Das Gleiche gilt für das im Süden gelegene Betriebsgelände.

#### B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der vorliegende B-Plan-Entwurf enthält den Planteil. Die Planzeichenerklärung (Legende) sowie die planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sind zusammen mit der Begründung als Heftung vorgelegt worden. Wir weisen darauf hin, dass ein B-Plan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der B-Plan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den B-Plan-Entwurf entsprechend zu ergänzen.

#### Planteil

Die farbige Darstellung – insbesondere der Grünflächen – sollte so gewählt werden, dass die einzelnen Bereiche auch auf den ersten Blick erkennbar sind (vgl. Seite 6 der Begründung). Insbesondere ist die Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet „Auweg“, Markt Großheubach, auch als solche darzustellen. Die nördliche Anbindung ist im Planteil als „weiße Fläche“ dargestellt, sodass auch die vorgesehene Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nicht eindeutig erkennbar ist. Wir bitten auch die geplante LKW-Umfahrung im Planteil darzustellen. Ebenso ist die geplante Einfriedung des Geländes darzustellen. Diese Darstellung ist wichtig, um das Biotopverbundsystem für die Tierwelt auch weiterhin gewährleisten zu können. Wir bitten um Überarbeitung des Planentwurfes.

#### Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung eindeutig festzulegen, wird empfohlen sowohl die Anzahl der Geschosse als auch eine Geschossflächenzahl festzulegen.

#### Nutzungsschablone

In der Planlegende ist die im Planteil verwendete Nutzungsschablone aufzunehmen und zu erläutern.

#### Gebäudeabbruch

Die abzubrechenden Gebäude sind auch in die Planlegende aufzunehmen und zu erläutern.

#### Ermittlung der Grundflächenzahl / Private Grünfläche (Ziffer 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Wir weisen darauf hin, dass der Verwaltungsgerichtshof München in seinem Urteil vom 27. Februar 2018 – 15 N 16.2381 entschieden hat, dass Grundstücksflächen, die als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden, nicht zum Bauland i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauGB zählen und daher bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitgerechnet werden.

„Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung in der Fläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder durch die Festsetzung der (absoluten) Größe der Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt. Wird eine GRZ festgesetzt, ist nach § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Rechtsprechung und Literatur differenzieren für die Bestimmung der Grundfläche, die im Bauland liegen, überwiegend danach, welche Festsetzungen der Bebauungsplan für die jeweiligen Grundstücksflächen trifft.“

Demnach sollen Flächen, für die im Bebauungsplan ein Baugebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m § 1 Abs. 3 und §§ 2 – 11 BauNVO festgesetzt ist, im Bauland liegen. Auch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) und

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzgebote und Pflanzbindungen) sollen der Baulandqualität nicht entgegenstehen.

Grundstücksflächen, für die der Bebauungsplan eine private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzt, sollen hingegen nicht zum Bauland zählen.“

Laut planungsrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden hier private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt, mit der Zielsetzung, Teilflächen für Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Teilflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Damit wurden die im o.g. Urteil dargelegten Flächen, die als Bauland gelten und denen, die nicht als Bauland gelten, miteinander gekoppelt. Um hier eine eindeutige Bestimmung der Grundflächenzahl ermöglichen zu können, muss geklärt werden, wie mit dem Sachverhalt umzugehen ist. Soll die private Grünfläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden, so darf sie nicht als private Grünfläche definiert werden, sondern lediglich als Grünfläche dargestellt werden.

Es stellt sich ferner die Frage, ob der Grünflächenanteil des Bebauungsplangebietes ausschließlich im Bereich des Trenngrüns nachgewiesen wird. Ist in den bebaubaren Grundstücksflächen dann eine Versiegelung zu 100% möglich? Oder ist hier der Nachweis weiterer Grünflächen vorgesehen? Wir bitten um Beachtung des o.g. Urteils und um entsprechende Überarbeitung des Planentwurfes sowie eine detaillierte Erläuterung in der Begründung.

#### Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt wird, ist dem Bauleitplan gem. § 2a Ziffer 2 BauGB ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen, indem die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

#### Begründung

In die Begründung ist ferner aufzunehmen, wann der Stadtrat der Stadt Miltenberg den Aufstellungsbeschluss gefasst hat und in welchem Verfahren den Bebauungsplan aufgestellt wird.

#### **Behandlung**

##### Zu Planungshoheit

Um die innerbetrieblichen Verkehrsabläufe der Fripa zu optimieren, war es erforderlich, den Geh- und Radweg auf Großheubacher Gemarkung aufzugeben und nach Westen an die Großheubacher Straße zu verlegen. Damit wurde von Seiten des Marktes Großheubach damit keine Notwendigkeit mehr für die Aufstellung eines gemarkungsübergreifenden Bebauungsplans gesehen. Da die Stadt Miltenberg aber die Planungsabsichten der Firma Fripa unterstützen wollte, schien eine Gemarkungsübertragung der notwendigen Flächen auf die Stadt Miltenberg zur Vereinfachung des Verfahrens die sinnvollste Lösung.

Auf dieser Basis hatten 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 trat die Änderung der Grenzen der Gemarkungen Miltenberg und Großheubach am 01.01.2024 in Kraft.

Da nunmehr alle betroffenen Flächen in der Gemarkung Miltenberg liegen, kann das Bauleitplanverfahren vollständig von der Stadt Miltenberg weitergeführt werden.

Zu Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum 2. Verfahrensschritt dieses Bebauungsplans durchgeführt.

Zu Ziele der Raumordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen der Ausgleichsflächen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die gesamte Umfahrung einschließlich des Einmündungsbereiches erfolgt auf Miltenberger Gemarkung.

Zu Geltungsbereich des B-Plans

Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da die Ausweitung des Geltungsbereiches auf das südlich angrenzende vorhandene Firmengelände und auf die östlich angrenzenden Fl. Nrn. 7556 und 7557 für die geplanten Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Zu B-Plan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Plan und Festsetzungen werden mit dem nächsten Verfahrensschritt zusammengeführt.

Zu Planteil

Der Plan wird zum nächsten Verfahrensschritt differenziert dargestellt. Hierbei werden die Anpflanzflächen, die Lkw-Umfahrt, die Einfriedung und die Straßenverbindung zum Gewerbegebiet „Auweg“ entsprechend berücksichtigt.

Zu Maß der baulichen Nutzung

Mit den festgesetzten Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl ist die überbaubare Flächen ausreichend bestimmt. Auf zusätzliche Festsetzungen wird verzichtet.

Zu Nutzungsschablone

Die Nutzungsschablone wird ergänzt.

Zu Gebäudeabbruch

Die abzurechnenden Gebäude werden in der Planlegende ergänzt.

Zu Ermittlung der Grundflächenzahl / Private Grünfläche (Ziffer 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Die Festsetzung „private Grünfläche“ wird aufgegeben. Auf eine Festsetzung als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird verzichtet, da eine solche Fläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht herangezogen werden kann.

Stattdessen werden diese Flächen als „Anpflanzfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen und können somit bei der Baueingabe berücksichtigt werden, sofern sich die Flächen im Eigentum des Antragstellers befinden.

Abzüglich von zwei Fremdgrundstücken im Norden beträgt die Grundstücksgröße des Gewerbegrundstücks ca. 25.212 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,9 müssten ca. 2.521 m<sup>2</sup> als Grünfläche entwickelt werden.

Die dargestellten Anpflanzflächen incl. des Grünstreifens entlang der Großheubacher Straße betragen 2.448 m<sup>2</sup>. Somit sind auf dem Betriebsgelände noch ca. 73 m<sup>2</sup> gärtnerisch entwickelt werden.

#### Zu Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erarbeitet und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auszüge davon werden in die Begründung aufgenommen.

#### Zu Begründung

Das Datum des Aufstellungsbeschlusses sowie das gewählte Verfahren werden in der Begründung ergänzt.

Plan, textliche Festsetzungen und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt, bzw. korrigiert.

### 10.2.2 **Landratsamt Miltenberg - Kommunalaufsicht**

Die Fachstelle 51.1 „Bauleitplanung“ des Landratsamtes Miltenberg teilte mit, dass die Stadt Miltenberg im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens die Verschiebung der Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Miltenberg und dem Markt Großheubach beabsichtige. Sie bat um Stellungnahme der Kommunalaufsicht als der zuständigen Stelle für die Änderung von Gemeindegebieten nach Art. 12 Abs.1 GO.

Aus den weitergeleiteten Unterlagen der Stadt Miltenberg sind der genaue räumliche Umfang, die genaue Flächengröße und die Flurnummern der betroffenen Grundstücke nicht ersichtlich. Die Verwaltung der Stadt Miltenberg hatte sich im Vorfeld bei der Kommunalaufsicht nach den erforderlichen Unterlagen hinsichtlich einer möglichen Grenzänderung zwischen der Stadt und dem Markt Großheubach erkundigt. Die entsprechende Auskunft wurde hierzu erteilt. Ein Antrag mit den erforderlichen Unterlagen wurde bisher nicht eingereicht.

Bis zur endgültigen Umsetzung der Gebietsänderung durch Erlass der Verordnung haben die beteiligten Parteien verschiedene Handlungsmöglichkeiten (z.B. gemeinsame Bauleitplanung, Übertragung der bauleitplanerischen Befugnisse usw.) um das Bauleitplanungsverfahren zu betreiben.

#### **Behandlung**

Um die innerbetrieblichen Verkehrsabläufe der Fripa zu optimieren, war es erforderlich, den Geh- und Radweg auf Großheubacher Gemarkung aufzugeben und nach Westen an die Großheubacher Straße zu verlegen. Damit wurde von Seiten des Marktes Großheubach damit keine Notwendigkeit mehr für die Aufstellung eines gemarkungsübergreifenden Bebauungsplans gesehen. Da die Stadt Miltenberg aber die Planungsabsichten der Firma Fripa unterstützen wollte, schien eine Gemarkungsübertragung der notwendigen Flächen auf die Stadt Miltenberg zur Vereinfachung des Verfahrens die sinnvollste Lösung.

Auf dieser Basis hatten 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 trat die Änderung der Grenzen der Gemarkungen Miltenberg und Großheubach am 01.01.2024 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf die Flächen nach Norden ausgedehnt, die der Markt Großheubach auf die Stadt Miltenberg übertragen hat.

### 10.2.3 Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz

Die vorhandenen Papiermaschinen PM 5, PM 6 und PM 7 der Firma Fripa bilden eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Herstellung von Papier mit einer Produktionsleistung von 20 Tonnen oder mehr je Tag (Nr. 6.2 Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV – Anlage nach der Industrieemissions-Richtlinie).

Die Papiermaschine 1 existiert nicht mehr. Dies wäre in Nr. 1 der Begründung zu ändern.

Die drei Papiermaschinen verfügen über maximale Produktionsleistungen von 104 Tonnen je Tag durch die PM 5, 110 Tonnen je Tag durch die PM 6, sowie 130 Tonnen je Tag durch die PM 7. Insgesamt beträgt damit die maximal genehmigte vorhandene Produktionsleistung 344 Tonnen je Tag.

Die Papiermaschinen werden ganzjährig - 24 Stunde täglich - betrieben.

Durch die Papiermaschinen und die dazugehörige Energiezentrale kommt es zu Schall- und Schadstoffemissionen, welche durch das geplante Vorhaben weiter erhöht werden bzw. erhöht werden können.

Durch die bisher durchgeführten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wurde sichergestellt, dass die gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung eingehalten werden.

In Nr. 6.3 der Begründung „Immissionsschutz“ heißt es:  
„Wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.“

Es ist zu erwarten, dass durch entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung, im Rahmen des erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung geplanten Vorhaben so durchgeführt werden können, dass die gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung eingehalten werden.

Es wird auf § 9 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Abs. 1 hingewiesen, wonach bei Änderung eines Vorhabens für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht besteht, wenn

1. allein die Änderung die Größen- oder Leistungswerte für eine unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG erreicht oder überschreitet oder
2. die allgemeine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung zusätzliche erhebliche nachteilige oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

#### **Behandlung**

Vom Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG wurde zwischenzeitlich mit Datum vom 24.11.2023 eine planungsbegleitende Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz erarbeitet. Aus dem Resümee geht Folgendes hervor:

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 planungsbegleitende Voruntersuchung zum Schallimmissionsschutz wird in der Begründung ergänzt.

Lt. Mitteilung des beauftragten Büros Planer FM wurde mit dem Landratsamt besprochen, dass der anstehende Bauantrag nach der Immissionsschutzverordnung (BlmSchV) zu beurteilen ist, da es sich bei dem Vorhaben um eine Industrieanlage handelt.

Daher wird der bisher als „GE“ (Gewerbegebiet) vorgesehene Bereich als „GI“ (Industriegebiet) ausgewiesen.

Die ergänzende Beurteilung des Büros Wölfel vom 08.05.24 gibt das Gebiet entsprechend als GI vor. Das Planungsbüro hat auf Nachfrage ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere am Anwesen Großheubacher Str. 25, welches im Geltungsbereich des derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Bachäcker I“ liegt, die Richtwerte nicht annähernd erreicht werden (Schutzanspruch MI, Immissionspunkt 1 gemäß Beurteilung Büro Wölfel).

Das Büro Wölfel hat auf Nachfrage erklärt, dass die Ausweisung als „GI“ keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die im laufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Bachäcker I“ dort festgesetzten Geräuschkontingente hat. Vielmehr ergebe sich für den Änderungsplan „Bachäcker I“ damit eine positive Wirkung.

#### 10.2.4 Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz

Dem o.g. Vorhaben kann aus naturschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht zugestimmt werden.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt zum Teil auf überbautem Grund (Gebäude & Verkehrswege Firmengelände Fripa) sowie auf Außenbereichsflächen (Grünfläche, Teichbiotop, regionales Trenngrün). Durch die künftige Überbauung von ca. 80 % des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit einem erhöhten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf zu rechnen. Der vorbereitende Flächennutzungsplan der Stadt Miltenberg stellt das Plangebiet bis zur aktuellen Gemarkungsgrenze am Markt Großheubach als gewerbliche Bauflächen dar. Für den bisher nicht überbauten Teilbereich des Bebauungsplanes (Grünfläche, Teichbiotop, regionales Trenngrün) existiert bisher kein Baurecht.

Das Plangebiet liegt teilweise auf derzeitigen Außenbereichsflächen, weshalb ein Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu erbringen ist. Laut Planungsunterlagen liegt keine dem Vorhaben zuzuordnende Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung vor. Lediglich wird auf den möglichen Ausgleich auf der Fläche des Regionalen Grünzuges hingewiesen. Ein in der Bauleitplanung übliches Ausgleichsflächenkonzept inkl. textlicher und plangrafischer Festsetzungen fehlen.

In den Planungsunterlagen fehlt darüber hinaus eine aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Veraltete Fachplanungen aus dem Jahr 2013 (Büro ÖAW) können nicht anerkannt werden.

Der unteren Naturschutzbehörde (UNB) Miltenberg sind daher folgende Unterlagen vorzulegen:

1. Vorlage einer Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ inkl. der Darstellung erforderlicher Ausgleichsflächen / Maßnahmen im Plan- und Textteil des Bebauungsplanes. Anfertigung der Unterlage durch einen Fachplaner inkl. Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB.
2. Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Überprüfung potentiell von dem Vorhaben betroffener Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,



europäische Vogelarten oder Arten nach § 54 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG sowie dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten nach heutigem Planungsstand. Anfertigung der Unterlagen durch einen Fachplaner.

3. Aussagen zum Biotopschutz nach Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) / § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

### **Behandlung**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2013 wird durch die artenschutzfachliche Potentialanalyse mit Datum vom 13.10.2022 ersetzt.

Zwischenzeitlich wurden alle aufgeführten Unterlagen (artenschutzfachliche Potentialanalyse und Umweltbericht mit integrierter Grünordnung incl. Eingriffs-/ Ausgleichsflächenbilanzierung) erarbeitet und deren Inhalte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die oben aufgeführten Gutachten werden in der Begründung ergänzt. Die in den Gutachten aufgeführten Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **10.2.5 Landratsamt Miltenberg – Brandschutz**

Wenn die geplante Halle Aufenthalts- oder Büroräumen über 7 m Fußbodenoberkante zum natürlichen Gelände enthält, sollte ein zweiter baulicher Rettungsweg vorgesehen werden. Alternativ kann dieser über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr geführt werden, wenn die ungehinderte Anleiterbarkeit möglich ist. Hierfür sind geeignete Zufahrts- und Aufstellflächen vorzusehen.

Feuerwehrpläne sind gemäß des Merkblattes der Feuerwehren ab bayerischen Untermain anzupassen und der Brandschutzdienststelle zur Freigabe vorzulegen. Es ist darauf zu achten, bei den Lagerflächen für Zellstoff zwischen den Hallen die nötigen Abstände zum jeweiligen Gebäude einzuhalten, um die Brandabschnitte nicht zu vergrößern. Hier sollten Lagerbereiche und Sperrflächen deutlich gekennzeichnet werden.

Bei Einhaltung der gängigen Vorschriften, werden von Seiten der Brandschutzdienststelle derzeit keine weiteren Anforderungen erhoben.

### **Behandlung**

Die Stellungnahme bezieht sich auf die konkrete Objektplanung und nicht auf den Bebauungsplan.

Werden die Gebäude wie geplant errichtet, stehen für die Feuerwehr ausreichend bemessene Aufstellflächen zur Verfügung.

#### **10.2.6 Landratsamt Miltenberg - Gesundheitsamtliche Belange**

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die gültigen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Es ist zu gewährleisten, dass die baulich genutzten Grundstücke über eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung verfügen. Trinkwasser muss jederzeit den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) entsprechen und in ausreichender Menge sowie mit ausreichendem Druck an jeder Übergabestelle zur Verfügung stehen (vgl. DIN 2000, Nr. 4).

Bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz wird darauf hingewiesen, dass es nicht immer möglich ist, den vollen Löschwasserbedarf aus der Trinkwasserversorgungsanlage zu decken. Dies ist vor

allein dann nicht der Fall, wenn der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigt, weil eine Bemessung von Trinkwasserversorgungsanlagen für den vollen Löschwasserbedarf in vielen Fällen zu einer erheblichen Überdimensionierung führt. Dadurch besteht die Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. von unzulässigen Verkeimungen (§§ 4, 17 TrinkwV i.V.m. DVGW W 405).

Der Anschluss aller Anwesen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsanlage ist zu gewährleisten.

Durch die Planung muss ein überregionaler Geh- und Radweg aufgegeben werden. Dieser soll allerdings durch einen fahrbahnparallelen Weg entlang der Großheubacher Straße ersetzt werden. Dieses Vorgehen sollte mit den zuständigen Fachstellen im Hause abgesprochen werden. Geh- und Radweg dienen der Erholung und der Gesunderhaltung der Landkreisbevölkerung und werden daher als wichtig angesehen.

### **Behandlung**

Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einer 800 m<sup>3</sup> großen Zisterne gesammelt und als Brauchwasser für die Papiermaschinen genutzt. Von dieser Wassermenge dienen 200 m<sup>3</sup> zusätzlich der Löschwasserversorgung und verbleibt dort dauerhaft.

Die Verlegung des geh- und Radweges wurde intensiv mit allen betroffenen Stellen vorbesprochen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### **10.2.7 Bayerischer Bauernverband**

Nach aktueller Planung fallen Zufahrtswege zu landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen weg. Dies gilt es zu verhindern. Geeignete Zufahrtswege sind für die Landwirtschaft und die Bewirtschaftung ihrer Flächen existenziell.

Das Plangebiet grenzt nicht nur an landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemarkung Großheubach an, sondern auch an Teile der (derzeitigen) Großheubacher Gemarkung. Zudem befinden sich auch die landwirtschaftlichen Flächen des Landwirtes Jochen Münkel aus Mainbullau angrenzend zum Plangebiet. Grundsätzlich ist festzuhalten:

I. Das Plangebiet umfasst ganz oder in Teilen die nachstehenden Grundstücke:

#### Gemarkung Miltenberg:

Fl. Nr.	6860	1.390 m <sup>2</sup>	Ackerland (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6861	940 m <sup>2</sup>	Ackerland (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6862	957 m <sup>2</sup>	Ackerland (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6863	195 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6863/1	495 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6864	1.390 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6865	730 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6866	1.370 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6867	1.370 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6868	1.351 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6870	3.556 m <sup>2</sup>	Ackerland (Gesamtfläche)
		519 m <sup>2</sup>	unkultivierte Fläche (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6873	1.737 m <sup>2</sup>	Ackerland (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	6878	730 m <sup>2</sup>	Ackerland (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	7558/2	447 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (Gesamtfläche)
Fl. Nr.	8063	93 m <sup>2</sup>	unkultivierte Fläche (Gesamtfläche)

Fl. Nr. 6876	3.735 m <sup>2</sup>	Industrie und Gewerbe (hiervon nur Teilfläche)
Fl. Nr. 6877	1.410 m <sup>2</sup>	Ackerland (hiervon nur Teilfläche)

Gemarkung Großheubach:

Fl. Nr. 6850/4	155 m <sup>2</sup>	Weg (Gesamtfläche)
	133 m <sup>2</sup>	unkultivierte Fläche (Gesamtfläche)
Fl. Nr. 7423	201 m <sup>2</sup>	Weg (Gesamtfläche)
	54 m <sup>2</sup>	Ackerland (Gesamtfläche)
Fl. Nr. 6879	550 m <sup>2</sup>	Ackerland (hiervon nur Teilfläche)
	120 m <sup>2</sup>	unkultivierte Fläche (hiervon nur)
Fl. Nr. 6880	480 m <sup>2</sup>	Ackerland (hiervon nur Teilfläche)
Fl. Nr. 6881	470 m <sup>2</sup>	Ackerland (hiervon nur Teilfläche)
Fl. Nr. 6882	890 m <sup>2</sup>	Ackerland (hiervon nur Teilfläche)
Fl. Nr. 6883	1.230 m <sup>2</sup>	Ackerland (hiervon nur Teilfläche)

Wie sich aus obiger Aufstellung ergibt und auch durch Ortseinsicht visuell erfahren werden kann, wird derzeit ein Großteil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Auch wenn auf der Gemarkung Miltenberg bereits jetzt partiell eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist, sind im Planungsbereich die in großem Umfang befindlichen landwirtschaftlichen Flächen zu sichern. Hierzu gehören auch die Erhaltung oder Neuschaffung der Verbindungswege.

Soweit in der Begründung des Bebauungsplans die Größe dessen Geltungsbereichs mit „ca. 24.414 m<sup>2</sup>“ in der Gem. Miltenberg und mit „ca. 27.885 m<sup>2</sup>“ in der Gem. Großheubach (S. 7) beziffert wird, ist das verwunderlich. In der Addition der Größe der zuvor aufgeführten Grundstücke des Geltungsbereichs (S. 7) ergibt sich nämlich in der Gem. Miltenberg nur eine Größe von 22.415 m<sup>2</sup>, in der Gem. Großheubach nur eine Größe von 4.953 m<sup>2</sup>, wobei die Grundstücke Fl. Nrn. 6876 und 6877 (Gem. Miltenberg) und Fl. Nrn. 6879, 6880, 6881, 6882 und 6883 (Gem. Großheubach), die lt. Begründung nur teilweise in das Plangebiet fallen, hier in vollem Umfang eingerechnet sind.

Sodann ist festzuhalten, dass das Plangebiet im Westen an die „Großheubacher Straße“ (Fl. Nr. 7506/2 Gem. Miltenberg) und die Staatsstraße 2309 (Fl. Nrn. 6850/11 und 5947/2 Gem. Großheubach) grenzt, im Osten an einen Weg, der über die Grundstücke Fl. Nrn. 6850/4, 7423, 6854/1, 6855/1, 6856/1 und 6857/1 (Gem. Großheubach) sowie die Grundstücke Fl. Nrn. 8064, 8065 und 8066 (Gem. Miltenberg) vom Auweg in Großheubach in die Dieselstraße in Miltenberg führt. Über diesen Weg können und werden die östlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkung Großheubach Fl. Nr. 6854, 6855, 6856, 6857, derzeit Obst- und Nussplantage, angedient. Dieser Weg wird in der Begründung des Bebauungsplans als „Geh- und Radweg“ bezeichnet, der „aufgegeben werden“ soll (S. 13). Südlich des Plangebiets liegt in der Gemarkung Miltenberg das Betriebsgelände der Fa. Fripa, Nördlich des Plangebiets liegt in der Gemarkung Großheubach das Gewerbegebiet „Auweg“ mit der Straße Auweg und dem Betriebsgelände der Fa. Opel Brass. Hierzu wird auf das in der Anlage beigelegte Werbebild verwiesen.

Nach Mitteilung des Planverfassers sind Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet der Markt Großheubach, die Stadt Miltenberg und die Fa. Fripa Papiermaschinenfabrik Albert Friedrich KG, Großheubacher Straße 4, 63897 Miltenberg. Nichts anderes wurde mir von Frau Ziegler, Vermessungsamt Außenstelle Klingenberg, zur Kenntnis gebracht. Demgemäß ist kein Landwirt Eigentümer von Flächen im Plangebiet, auch dann nicht, wenn diese landwirtschaftlich genutzt werden.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Fa. Fripa Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 6850/24, 6850/5, 6850/23 und 6850/35 der Gemarkung Großheubach ist, die über den Auweg in Großheubach angedient werden und einen weiteren Standort des Unternehmens darstellen, der direkt an das Plangebiet grenzt.

II. Gemäß der Begründung des Bebauungsplans ist das Plangebiet derzeit im Flächennutzungsplan soweit es die Gemarkung Miltenberg betrifft als „gewerbliche Bauflächen“ festgesetzt (S. 9), soweit es die Gemarkung Großheubach betrifft als „Grünfläche“ (S. 9). Für die Teilfläche Miltenberger Gemarkung „besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan“ (S. 10), die Teilfläche Großheubacher Gemarkung tangiert den „Bebauungsplan `Auweg` auf einer kleinen Teilfläche“ (S. 10). Das Plangebiet liegt „weder in einem Landschafts- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet“ (S. 9).

Die Grundstücke der Gemarkung Großheubach Fl. Nrn. 7423 und 6850/4, 6878, 6879, 6880, 6881, 6882 und 6883, die vollständig oder teilweise in das Plangebiet fallen, sollen im Rahmen einer Verlegung der Gemarkungsgrenze, vorbehaltlich Erteilung der erforderlichen Genehmigung, zukünftig zur Gemarkung Miltenberg gehören, ebenso eine Teilfläche der Staatsstraße 2309. Hierbei Fl. Nr. 5947/2 vollständig und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 6850/11 (S.4).

III. Lt. der Begründung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Begehren der Fa. Fripa Rechnung getragen deren Kapazität am Standort Miltenberg auszubauen und die „innerbetrieblichen Abläufe zu optimieren“ (S. 3). Zu diesem Zwecke sollen „die innerbetrieblichen Verkehrswege zwischen den Standorten Miltenberg und Großheubach reduziert und öffentliche Straßen entlastet werden“, weswegen „ein überregional wichtiger Geh- und Radweg aufgegeben werden“ soll (S. 3), der im Plangebiet „einer betriebsinternen Verbindungsstraße zwischen Miltenberg und Großheubach“ weichen muss (S. 8). Abschließend heißt es hierzu: „Als Ersatz (für den Geh- und Radweg, Anm. d. Verf.) wird fahrbahnbegleitend auf der Ostseite der Großheubacher Straße zwischen Auweg in Großheubach und der Nikolaus-Faselstraße in Miltenberg ein 3,20 m breiter Geh- und Radweg angelegt“, was noch gesonderter Planungen, Vereinbarungen etc. bedarf (S. 13). Verbindliche Festsetzungen hierzu gibt es im Bebauungsplan keine.

IV. Im Hinblick auf Vorstehendes komme ich zum Ergebnis, dass im Falle der Realisierung des Bebauungsplans ein Weg wegfällt, der nicht nur „ein überregional wichtiger Geh- und Radweg“ ist (S. 3), sondern auch der Weg, der zur Andienung und maschinellen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl. Nrn. 6854, 6855, 6856 und 6867 (Gem. Großheubach) unverzichtbar ist.

Nach den Planungen der Stadt Miltenberg sollen die vorgenannten, landwirtschaftlichen Grundstücke durch das zukünftige Betriebsgelände der Fa. Fripa im Westen, das bereits bestehende Betriebsgelände der Fa. Fripa im Norden (Fl. Nrn. 6850/4, 6850/24, 6850/5, 6850/23 und 6850/35 Gem. Großheubach) und das teilweise mit einer Versorgungsanlage der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (EMB) bebaute Grundstück Fl. Nr. 8065, Gem. Miltenberg im Süden regelrecht „eingekesselt“ werden. Im Falle, dass der bestehende, öffentlich-rechtliche Weg wegfällt, ist eine Anbindung der Grundstücke an den Auweg, eine öffentlich-rechtliche Straße, nicht mehr gegeben. Auch die Anbindung an die Dieselstraße in Miltenberg wäre nicht mehr vorhanden, da die Verbindungsstrecke auch hier der bestehende Weg ist. Eine Andienung der Grundstücke von Osten her ist ebenso ausgeschlossen, da die Grundstücke hier an die Grundstücke Fl. Nrn. 7957, 7956, 7955, 7954, 7953, 7952, 7951 und 7950 Gemarkung Großheubach grenzen.

Die Absicht der Stadt Miltenberg als „Ersatz“ auf der Ostseite der Großheubacher Straße einen 3,20 m breiten Geh- und Radweg anzulegen ist zum einen im vorlie-

genden Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich festgesetzt, zum anderen ist ein solcher für die o. g. Grundstücke auch völlig wertlos, da zwischen diesen und dem beabsichtigten Weg zukünftig das Betriebsgelände der Fa. Fripa liegen soll. Die Tatsache, dass der bestehende Weg derzeit sogar direkt von der Großheubacher Straße aus über die Grundstücke Fl. Nr. 6877, 6878, 6873, 6870, 6862, 6861, 6860 und 6879 angefahren wird, sei insoweit noch angemerkt.

Auffällig ist, dass der Bebauungsplan in seiner Begründung zu der vorstehend beschriebenen Problematik kein einziges Wort verliert. Hier sehen wir Verfahrensfehler.

Wie uns unser Ortsobmann, Herr Christoph Gramling aus Miltenberg mitteilte, habe er sich mit Herrn Heider, Amt für Landwirtschaft Außenstelle Miltenberg, und mit Frau Ziegler, Vermessungsamt, Außenstelle Klingenberg, in Verbindung gesetzt. Beide haben seine Bedenken bestätigt. Frau Ziegler hat erklärt diese in ihrer Stellungnahme zu berücksichtigen. Auf die Betroffenheit des Landwirts darf noch einmal ausdrücklich hingewiesen werden!

Dem betroffenen Landwirt wurde empfohlen bei der Stadt Miltenberg Einsicht in die Planungsunterlagen zu nehmen und seine Einwände dort spätestens bis 15.12.2022 schriftlich vorzubringen.

V. Im Ergebnis ist abschließend festzuhalten, dass im Plangebiet sowohl eine landwirtschaftliche als auch eine gewerbliche Nutzung der Flächen gegeben ist, wobei kein landwirtschaftlicher Betrieb hier über Eigentum verfügt. Beachtlich ist ferner, dass die Teilfläche der Miltenberger Gemarkung im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche festgesetzt ist. Dennoch kann m. E. der Aufstellung der Bauleitplanung „Östlich Großheubacher Straße“ i. d. F. vom 17.08.2022 vom BBV nur dann Zustimmung erteilt werden, wenn die beschriebenen Nachteile ausgeräumt sind, die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleibt bzw. gesichert ist. In diesem Zusammenhang sollte auch sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan keine rechtlichen Einschränkungen in der Bewirtschaftung (z. B. Bodendüngen, Spritzen, Staub- und Lärmbelästigung etc.) der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Folge haben darf.

Im Falle der Realisierung des Bebauungsplanes würde ein Weg wegfallen, der nicht nur ein „überregional“ wichtiger Geh- und Radweg ist, sondern auch der Weg, der zur Andienung und maschinellen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl. Nr. 6854, 6855, 6856 und 6867 (Gemarkung Großheubach) unverzichtbar ist.

Nach den Planungen der Stadt Miltenberg sollen die vorgenannten landwirtschaftlichen Grundstücke durch das zukünftige Betriebsgelände der Fa. Fripa im Westen, das bereits bestehende Betriebsgelände der Fa. Fripa im Norden (Fl. Nr. 6850/4, 6850/24, 6850/5, 6850/23 und 6850/35) Gemarkung Großheubach und das teilweise mit einer Versorgungslage der Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt (EMB) bebauten Grundstücks Fl. Nr. 8065, Gemarkung Miltenberg regelrecht eingekesselt werden.

Im Ergebnis ist daher abschließend festzuhalten, dass im Plangebiet sowohl eine landwirtschaftliche als auch eine gewerbliche Nutzung der Flächen gegeben ist, wobei kein landwirtschaftlicher Betrieb hier über Eigentum verfügt. Beachtlich ist ferner, dass die Teilfläche der Miltenberger Gemarkung im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche festgesetzt ist.

Nach derzeitiger Planungslage kann eine Zustimmung zum Bebauungsplan „Östlich der Großheubacher Straße“ nicht erteilt werden.

Einer Aufstellung der Bauleitplanung kann diesseits nur dann erfolgen, wenn die beschriebenen Nachteile ausgeräumt werden und die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleibt bzw. gesichert ist oder wird.

In diesem Zusammenhang muss auch darauf hingewiesen werden, dass die landwirtschaftlichen Arbeiten unter dem verfassungsrechtlichen Schutz des Grundgesetzes (GG) nach Art. 14 stehen und insoweit Eigentumsschutz für sich in Anspruch nehmen. Insofern regen wir an, dass in den Bebauungsplan deklaratorisch schriftlich auf diese Situation hingewiesen wird und dass entsprechende landwirtschaftlich bedingte Tätigkeiten zu Lärm-, Staub- und Lärmbelastigungen etc. führen können, die hinzunehmen sind.

### **Behandlung**

Es hat zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche zwischen der Fripa und den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. den Pächtern der landwirtschaftlichen Flächen stattgefunden, in denen eine einvernehmliche Lösung zur Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Flurstücke erzielt wurde.

Danach erfolgt die Erschließung wie folgt:

Der ausgebaute Radweg, der auch zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient, steht von der Dieselstraße bis zur Grenze des Geltungsbereiches weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Im Geltungsbereich wird der bestehende Radweg als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Er endet auf Höhe der Fl. Nr. 8152 und ermöglicht dadurch die Erreichbarkeit der Parzellen Fl. Nrn. 6854, 6854/1, 6855, 6855/1, 6856 und 6856/1. Damit überbreite landwirtschaftliche Fahrzeuge den landwirtschaftlichen Weg befahren können, wird die festgesetzte Hecke westlich des Weges um 2,50 m zurückgesetzt.

In der im Kurvenbereich befindlichen Aufstellfläche für die Feuerwehr können landwirtschaftliche Fahrzeuge wenden.

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der 3,70 m breite Radweg bis zur Parzelle Fl. Nr. 8152 als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **10.2.8 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

Die Stadt Miltenberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Großheubacher Straße“. Ziel ist der ortsansässigen Firma Fripa die Erweiterung zu ermöglichen und die innerbetriebliche Verkehrsverbindung zu verbessern. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

#### Altlasten und Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

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. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine



frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Folgender Hinweis sollte aufgenommen werden:

„Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.“

#### Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Im direkten Umfeld befinden sich jedoch mehrere Brunnen zur Brauchwassernutzung (u.a. ca. 10 m Entfernung auf Fl.-Nr. 6854).

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Davon kann auch die Firma Fripa, als Vorhabensträger der geplanten Erweiterung, betroffen sein. Die Flächenversiegelungen sind daher, auch aus eigenem Interesse, so gering wie möglich zu halten.

Die textlichen Festsetzungen sind um folgenden Passus zu ergänzen:

„Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.“

Die geplante Verkehrsanbindung und damit verbundene Verkehrsbelastung der Fläche ist im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.

Folgender Hinweis sollte mit aufgenommen werden:

„Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.“

#### Niederschlagswasser

Nach aktuellem Stand ist die Niederschlagswasserbeseitigung noch nicht abschließenden geklärt. Die beiden geplanten Varianten entsprechen grundsätzlich der wasserwirtschaftlichen Zielhierarchie. Oberstes Ziel sollte sein, das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Dies würde auch dem stark beanspruchten Grundwasserkörper zu Gute kommen. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den Main betrachtet werden. Das Niederschlagswasserkonzept ist entsprechend zu konkretisieren.

Dementsprechend ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit dem angekündigten Gutachten exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Wir empfehlen die Fläche für die Versickerung oder ggf. Zwischenspeicherung bei Einleitung in den Main im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem / betrieblichen Abwasser zu beseitigen. Es ist nach Möglichkeit zwischenspeichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu

versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Es sind die einschlägigen Regeln der Technik zum Umgang mit Niederschlagswasser zu beachten.“

Um den Anfall an Niederschlagswasser deutlich zu reduzieren und dem stetig voranschreitenden Klimawandel Rechnung zu tragen sollte zumindest geprüft werden, ob ein Teil der Dachflächen begrünt werden können.

Des Weiteren ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies ist auch hinsichtlich einer reduzierten Gefahr für betriebliche Schäden sinnvoll. Auch hierfür sind Gründächer eine sinnvolle Maßnahme zur Gefahrenreduktion.

#### Abwasserentsorgung

Inwiefern das Kanalsystem zusätzliches Abwasser aufnehmen kann, ist entsprechend zu prüfen und mit dem Betreiber AZV Main-Mud abzustimmen. Für die Einleitung von Industrieabwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis (Indirekteinleitergenehmigung) bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Es sollte daher folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Für die Einleitung von Industrieabwasser in das kommunale Abwassernetz ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

#### **Behandlung**

##### Zu Altlasten und Bodenschutz

Der Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Hinweis zum Erdaushub wird übernommen.

##### Zu Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Die Festsetzungen werden mit Ausnahme der Zufahrten entsprechend übernommen.

Auf die Aufnahme der Zufahrten muss verzichtet werden, da diese großflächig ausgeführt werden und überwiegend durch Lkw befahren werden, für die ein entsprechender nichtversickerungsfähiger Unterbau erforderlich ist.

Die geplante Verkehrsanbindung und damit verbundene Verkehrsbelastung der Fläche wird im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Der Hinweis zum Grundwasserschutz wird übernommen.

##### Niederschlagswasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden nicht ergänzt.

##### Begründung:

Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einer 800 m<sup>3</sup> großen Zisterne gesammelt und als Brauchwasser für die Papiermaschinen genutzt.

Das Dachflächenwasser wird direkt und das Hofflächenwasser mittels Vorklärung (Öl- und Schmutzabscheider) der Zisterne zugeführt. Von dieser Wassermenge die-

nen 200 m<sup>3</sup> der Löschwasserversorgung und verbleibt dort dauerhaft; 600 m<sup>3</sup> werden als Brauchwasser für die Papiermaschinen genutzt.

Über einen Notüberlauf wird das nicht mehr benötigte Brauchwasser über den betriebsinternen Kanal in den städtischen Sammler und von dort in den Main geleitet. Sofern erforderlich, wird der Einleitantrag in den Main, entsprechend ergänzt.

Auf eine Dachbegrünung wird verzichtet. Auf den Dächern sollen Fotovoltaikanlagen installiert werden.

Der Hinweis zu den Auswirkungen von Starkniederschlägen wird übernommen.

#### Zu Abwasserentsorgung

Der Hinweis, dass für die Einleitung von Industrieabwasser in das kommunale Abwassernetz ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen ist, wird übernommen.

Die Festsetzungen und Hinweise werden wie oben aufgeführt, übernommen.

### 10.2.9 **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

#### **Behandlung**

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### 10.2.10 **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom November 2022.

2. In der Karte sind 4 Gebäude mit einem gelben Kreuz versehen, hierzu ist in der Legende nichts beschrieben.
3. In der Begründung unter Punkt 4 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Miltenberg:

im Geltungsbereich liegen: hier ist das Flurstück 7558/2 (Miltenberg) unter vollständig aufgeführt, dieses liegt aber nur teilweise im Geltungsbereich.

Gemarkung Großheubach:

Begrenzung im Süden: hier ist das Flurstück 6863 (Miltenberg) als angrenzend aufgeführt, dieses liegt nicht direkt an.

4. Die Flurstücke der Gemarkung Großheubach 6857/3, 6856/1, 6855/1 und 6854/1 sollten in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, da Sie Teil des aktuellen Geh- und Radweges sind.
5. Ist eine ausreichende Breite des geplanten Geh- und Radweges östlich der Großheubacher Straße gewährleistet? Aktuell eine Straßenbreite von ca. 6,9 m und ein Gehsteig von ca. 1,1 m.
6. Wir weisen darauf hin, dass für eine Änderung der Verwaltungsgrenzen noch eine Vermessung entlang des westlichen Verfahrensrandes von Nöten ist. Da hier die Flurstücke nur teilweise im Gebiet liegen und für die Änderung nur ganze Flurstücke behandelt werden können.
7. Das Verfahren „Änderung der Verwaltungsgrenzen“ kann parallel laufen. Es sollten hierzu Anträge beim ADBV und dem Landratsamt gestellt werden.
8. Durch die Änderung der Verwaltungsgrenzen, ändern sich im Bebauungsplan die Flurstücksnummern der Gemarkung Großheubach noch.
9. Durch den Wegfall des aktuellen Geh- und Radweges, entfällt die Anbindung der Flurstücke 6854, 6855, 6856, 6857. Wie sollen die Eigentümer auf Ihre Grundstücke gelangen?

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

## **Behandlung**

Zu 1. Kenntnisnahme

Zu 2. Die Kennzeichnung für abzubrechende Gebäude wird ergänzt.

Zu 3.

Gemarkung Miltenberg:

Die Begründung wird hinsichtlich des Flurstücks 7558/2 (Miltenberg) berichtigt.

Gemarkung Großheubach:

Durch die Gemarkungsabtretung verschiebt sich die südliche Abgrenzung.

Zu 4. Da die ursprünglich zur Verbreiterung des Radweges vom Markt Großheubach erworbenen Flächen nicht mehr benötigt werden, sollen sie an die ursprünglichen Eigentümer zurückübertragen werden. Insofern wird von einer Einbeziehung in das B-Plangebiet abgesehen.

Zu 5. Der geplante Geh- und Radweg erhält eine Querschnittsbreite von 3,20 m.

Zu 6. Kenntnisnahme

Zu 7 und 8. Die Gemarkungsübertragung ist zwischenzeitlich abgeschlossen; die Flurstücksbezeichnungen wurden entsprechend angepasst. Die Veränderungen werden in der Begründung aufgezeigt.

Zu 9. Die Anbindung der östlich angrenzenden Flächen werden durch die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Weges sichergestellt.

#### 10.2.11 **EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG**

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt unseres Erachtens über das werksinterne Wasser-Netz. Je nach Bedarf ist eine weitere Versorgung durch das bestehende Netz möglich. Der Gesamtbedarf der neuen Papiermaschine mit 500m<sup>3</sup>/d kann durch das öffentliche Netz nicht bereitgestellt werden.

Aussagen über Löschwassermengen obliegen der Stadt Miltenberg und werden durch uns nicht bewertet. Bei der Planung ist der Objektschutz der einzelnen Bauungen zu berücksichtigen. Eine objektbezogene Löschwasservorhaltung über den Grundschutz hinaus ist durch das Trinkwasserleitungsnetz nicht gegeben.

##### Stromversorgung

In den Parzellen Fl. Nr. 6883 und 7423 (Gemarkung Großheubach) sowie Fl. Nr. 8063 (Gemarkung Miltenberg) liegen mehrere Elektroversorgungsleitungen der EMB Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG. Diese sind im Bebauungsplan darzustellen. Aus dem „Baufenster“ sind diese Trassen mit einem Schutzstreifen von 4 Metern (2 Meter rechts und links der Trasse) auszusparen.

Zu den Leitungen sind entsprechende Schutzabstände von 4 Metern (schweres Baugerät) einzuhalten, insbesondere bei Pflanzmaßnahmen. Jegliche Überbauung der Trassen ist nicht zugelassen. Der uneingeschränkte Zugang/Zufahrt zu den Trassen ist zu gewährleisten.

Im Bereich der Trassen inkl. Schutzabstände, sind Tiefbauarbeiten nur mit Zustimmung der EMB zulässig und sind mit entsprechendem Vorlauf von min. 5 Werktagen bei uns anzuzeigen.

Erweiterungen, welche auf dem Konzessionsgebiet der EMB erfolgen, sind auch an dem Versorgungsnetz der EMB anzuschließen.

#### **Behandlung**

##### Zu Wasserversorgung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gesamtbedarf der neuen Papiermaschine mit 500m<sup>3</sup>/d durch das öffentliche Netz nicht bereitgestellt werden kann.

Über die Trinkwasserleitung in der Großheubacher Straße können 1.600 l/min 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 4.933 l/min Löschwasser mit Hilfe einer Feuerwehrkreiselpumpe zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Zusammen stehen damit ca. 492 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Ver-  
fügung.

Da der Entnahmepunkt der Mainwasserleitung zu weit vom Plangebiet entfernt liegt,  
wird die Leitung entsprechend verlängert.

#### Stromversorgung

Die Planung berücksichtigt die Lage der Versorgungsleitungen mit den entspre-  
chenden Schutzabständen.

Der Zugang/Zufahrt zu den Trassen ist über den landwirtschaftlichen Weg bzw. die  
Grünfläche gewährleistet.

Es wird zur Kenntnisnahme genommen, dass Tiefbauarbeiten nur mit Zustimmung  
der EMB zulässig und an das Versorgungsnetz der EMB anzuschließen sind.

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

Wird später ergänzt.

### **12. Anlagen**

#### 12.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung mit Datum vom 13. Oktober 2022

#### 12.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, Mahlsdorfer Straße 61b,  
15366 Hoppegarten mit Datum vom 30.08.2013

#### 12.3 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Maier Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4 in 97892 Kreuzwertheim mit Datum  
vom 23. Oktober 2024

#### 12.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Maier Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4 in 97892 Kreuzwertheim mit Datum  
vom 23. Oktober 2024

#### 12.5 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

#### 12.6 Ermittlung der Schornsteinhöhe

argusim Umweltconsult André Förster, Weserstraße 17, 10247 Berlin mit Datum vom  
07.01.2025

Aschaffenburg, den 26. Februar 2025

Miltenberg, den \_\_.\_\_.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

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

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