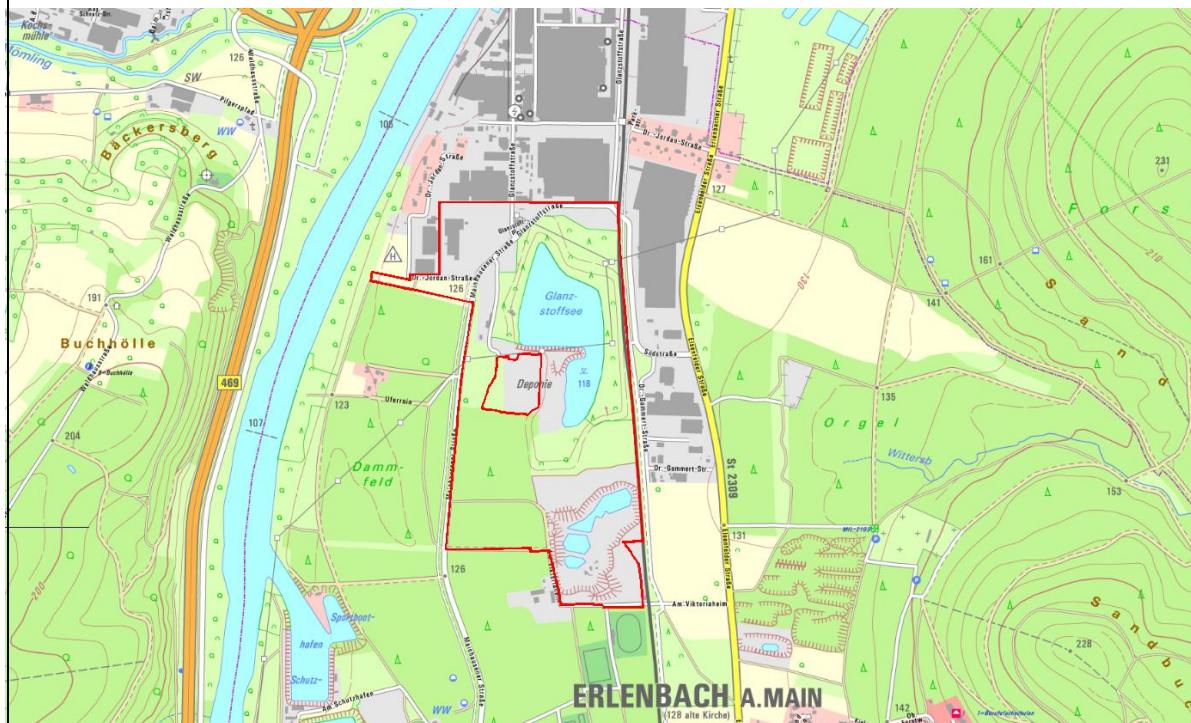




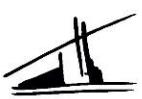
Stadt Erlenbach am Main  
Landkreis Miltenberg

## Begründung (Arbeitsstand) zum Vorentwurf des Bebauungsplans „ICO-Süderweiterung“



Stand vom 24.09.2025  
aufgestellt:

**TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

  
**REGIO KONZEPT**  
STANDORTENTWICKLUNG  
BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU

---

## **1. Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung**

Im Industrie Center Obernburg (ICO) werden seit 1924 hauptsächlich technische Fasern und Garne hergestellt, die heute beispielsweise in Airbags, Sicherheitsgurten, Autoreifen und Bekleidung eingesetzt werden. Der Standort hat sich in den vergangenen über 100 Jahren immer wieder an Veränderungen und neue Gegebenheiten angepasst. Derzeit bietet das ICO ca. 3.000 Arbeitsplätze und ca. 250 Ausbildungsplätze, zudem u.a. ein hochmodernes Kraftwerk, welches rund 200.000 Menschen in der ganzen Region mit Strom versorgt, eine Werkfeuerwehr, die auch die umliegenden Gemeinden unterstützt u.v.m..

Die Infrastruktur im ICO wird dabei durch die Pachteinnahmen der im ICO angesiedelten Unternehmen gemeinsam finanziert. Je mehr Schultern diese Kosten tragen, desto stabiler ist die Finanzierung und damit der Fortbestand des ICO. Aktuell und in den nächsten Jahren werden Strukturwandel und Energiewende zu weiterhin steigenden Kosten führen, wobei gleichzeitig aufgrund der tiefgreifenden Transformation nicht ausgeschlossen werden kann, dass wichtige Unternehmen am Standort ihre Aktivitäten reduzieren oder gar ganz einstellen müssen.

Um das langfristige Fortbestehen und die wirtschaftliche Resilienz des Industrie Center Obernburg und Gewerbesteuereinnahmen für die Stadt Erlenbach langfristig zu sichern, müssen daher weitere Unternehmen angesiedelt werden. Dieses Ziel verfolgen die Mainsite und die Stadt Erlenbach mit dem strategischen Projekt ICO Süderweiterung und dem gleichnamigen Bebauungsplan.

Eine Ansiedlung neuer Unternehmen im bestehenden Werksgelände ist für diesen Zweck nicht ausreichend. Zum einen sind diese Bestandsflächen aufgrund der über hundertjährigen Historie des Werks so eng miteinander verzahnt, dass neue Unternehmen in relevanter Größe im Bestand nur mit Investitionsaufwänden angesiedelt werden könnten, die so hoch sind, dass die eigentlich wirtschaftlich sinnvollen Ansiedlungsvorhaben dadurch sowohl für den Ansiedlungsinteressenten als auch für den ICO-Betreiber Mainsite unwirtschaftlich werden. Zum anderen sind diese Bestandsflächen bezogen auf die Fläche sehr klein, sodass dort zwar Unternehmen angesiedelt werden können, deren Beitrag zur Transformation und Stabilisierung des Standorts aber nur marginal sind.

Hinzu kommt, dass zwischen dem Freiwerden von Bestandsflächen und der Neuansiedlung von Unternehmen ein Zeitraum von mindestens fünf Jahren vergeht, in denen hohe Kosten für Rückbau/Umbau und Neubau entstehen, gleichzeitig aber Einnahmen und damit Beiträge zur Finanzierung der gemeinsam genutzten Infrastruktur fehlen. Ansiedlungen auf neuen Flächen können hingegen parallel zu den bestehenden Unternehmen realisiert werden.

Nachdem damit Bestandsflächen für Neuansiedlungen relevanter Größe ausscheiden, sollen dafür im Rahmen der ICO-Süderweiterung brachliegende Flächen direkt südlich angrenzend an das bestehende ICO-Gelände nutzbar gemacht werden. Diese Flächen sind größtenteils seit langer Zeit im Flächennutzungsplan als Industrieflächen vorgesehen und durch frühere Nutzungen (vor allem Sand- und Kiesabbau) stark verändert und in Mitleidenschaft gezogen. In wesentlichen Teilen der Fläche sind außerdem Altlasten vorhanden, die gemäß der einschlägigen Abfall- und Umweltgesetzgebung bereinigt werden müssen.

---

Durch Sanierung dieser belasteten Flächen und geschickte Nutzung der wenigen lokal vorhandenen bisher ungenutzten Restflächen besteht die Chance, derzeit nicht nutzbare und belastete Flächen wieder nutzbar zu machen und damit zukünftige Ansiedlungen zu ermöglichen. Es können damit zusätzliche Betriebe dort angesiedelt werden, wo in Form des bestehenden Werksgeländes bereits industrielle Infrastruktur – konkret Energie (Dampf & Strom), Medien, Wasser, Abwasser uvm. – vorhanden ist. Das ist deutlich wirtschaftlicher und auch in der gesellschaftlichen Gesamtbetrachtung schonender, als höherwertige Flächen wie bspw. Ackerland, die infrastrukturell noch nicht angebundenen sind, für neue Industrie auszuweisen.

Für relevante und stabilisierende Ansiedlungen sind Industrieflächen ab mindestens 5 Hektar pro Ansiedlung notwendig. Die Mainsite rechnet auf Basis zahlreicher Anfragen von Ansiedlungsinteressenten, die in den letzten Jahren vor allem aufgrund Flächenmangel nicht weiterverfolgt werden konnten mit einem Gesamtbedarf von 30-40 Hektar Industriefläche, um einen dauerhaft stabilen Bestand des ICO gewährleisten zu können. Diese Größenordnung kann mit auf Basis des Bebauungsplans ICO-Süderweiterung durch Wiedernutzbarmachung brachliegender und teils belasteter Flächen wirtschaftlich realisiert werden.

Die Ausweisung zusätzlicher Industrieflächen an diesem Standort (in Erweiterung der unmittelbar nördlich angrenzenden, bereits bebauten Industrieflächen) entspricht den Leitlinien des Regionalplanes (insbesondere zu Abschnitt 1.3) für die Region „Bayerischer Untermain“ (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 3.1 dieser Begründung „Vorgaben aus dem Regionalplan“).

## 2. Lage im Stadtgebiet, Erschließung

Die Stadt Erlenbach am Main (a. M.) liegt im Westen des unterfränkischen Landkreises Miltenberg.

Das bestehende ICO liegt ca. 1,5 km nördlich von Erlenbach a. M. Im Süden des bestehenden Industriegebiets (ICO) befindet sich das Plangebiet. Es wird in südlicher und westlicher Richtung durch Waldfächen, im Osten durch eine Bahnstrecke sowie im Norden vom bestehenden ICO begrenzt.

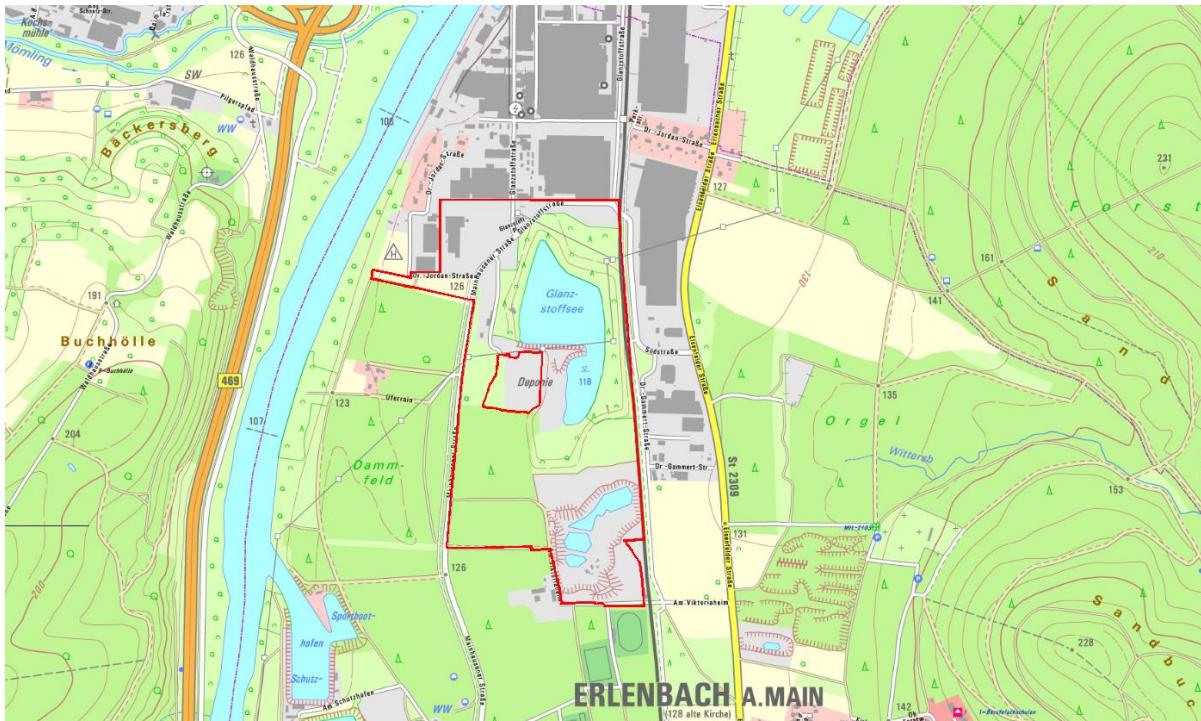


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

---

### **3. Vorgaben aus dem Regionalplan „Region Bayerischer Untermain“**

#### **3.1 Leitlinien / Grundzüge der Raumentwicklung**

Der Regionalplan „Region Bayerischer Untermain“ (zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024, in Kraft getreten am 22.03.2024) fordert in den Leitlinien im Abschnitt 1.3 *Wettbewerbsfähigkeit, Krisenfestigkeit und digitaler Wandel* Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete an besonders geeigneten Standorten bedarfsgerecht regional gesichert und interkommunal auszuweisen.

Aus der Begründung dazu:

*„Weder in der Stadt Aschaffenburg noch in den Landkreisen bestehen in Lage, Größe und Verfügbarkeit ausreichende Gewerbe- und Industrieflächen, die sich für eine aktive Ansiedlungspolitik eignen. Vielmehr können aufgrund der herrschenden Flächenknappheit selbst Erweiterungswünsche der bestehenden Betriebe etwa in der Stadt Aschaffenburg nicht befriedigt werden.“*

*Um die Chancen der Lage in der Metropolregion nutzen zu können, müssen dem Bedarf entsprechend attraktive Gewerbe- und Industrieflächen von hoher Qualität verfügbar sein. Da lokale Flächenreserven derzeit zu kleinteilig sind, sollen besonders geeignete Standorte über räumliche Festlegungen im Regionalplan gesichert und dadurch auf regionaler Ebene mit anderen Belangen wie etwa Rohstoffsicherung, Grünzügen und Siedlungsentwicklung frühzeitig abgewogen werden. Anlass hierfür sind die neuen Regelungen zum Anbindegebot im LEP 2018, Ziel 3.3, durch die sich bei interkommunaler Entwicklung zusätzliche Flächenpotenziale ergeben.“*

Weiterhin fordern die Leitlinien die Krisenfestigkeit und Eigenständigkeit der Region durch die Stärkung des Mittelstands als breite wirtschaftliche Basis weiter zu erhöhen.

Die Begründung dazu führt aus:

*„Die Wettbewerbsfähigkeit der Region wird durch einen starken Mittelstand, Hidden Champions und Global Playern getragen und zeigt sich in einer überdurchschnittlich starken industriellen Basis. Die Branchenschwerpunkte des Bayerischen Untermais liegen im Bereich Logistik, Automotive und Automation. Die wirtschaftliche Bedeutung des Bayerischen Untermais soll durch möglichst günstige Rahmenbedingungen und ausreichende Flächenpotenziale sichergestellt werden. Zur Steigerung der Krisenfestigkeit sollen die Branchenschwerpunkte zudem durch weitere Branchen ergänzt werden.“*

#### **3.2 Grünzug**

Der Regionalplan „Region Bayerischer Untermain“ (zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Bayerischer Untermain vom 05.03.2024, in Kraft getreten am 22.03.2024) weist den südlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans als „Regionalen Grünzug“ aus.

Aus der Begründung zum Regionalplan:

---

**„Nördlich Erlenbach Gz7:** Der Regionale Grünzug soll die Verbindungsachse zwischen Mainaue und Naturpark Spessart sichern. Eine vorrangige Sicherung und Optimierung von Flächen mit herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz soll angestrebt werden.“

Nach dem derzeitigen Stand des Vorentwurfs werden die von den Darstellungen des „Regionalen Grüngzuges“ betroffenen Flächen als Grünflächen (mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Bauflächenausweisungen sind in diesem Bereich demnach nicht vorgesehen. Die o.g. Zielsetzungen des „Regionalen Grüngzuges“ werden im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

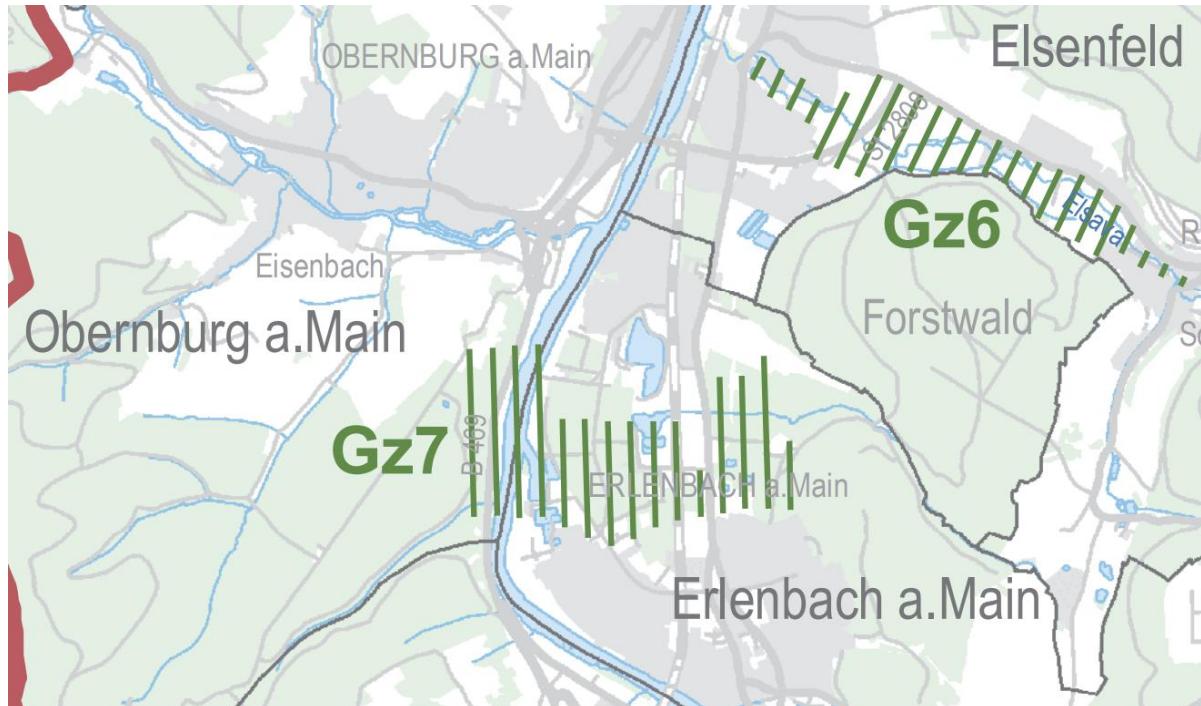


Abbildung 2: Aktueller Stand des Regionalplans „Bayerischer Untermain“ (Ausschnitt)

---

#### **4. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach a. Main**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erlenbach stellt den nördlichen Bereich und Teilflächen im Osten des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans als Bauflächen (Industriegebiet - GI) dar.

Die fortgeschriebenen Planungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (insbesondere auch die Konzepte zur Verfüllung des Glanzstoffsees, siehe Punkt 6. „Aktueller Planungsstand“) und die Ergebnisse der zwischenzeitlich durchgeführten „Runden Tische“ (siehe Punkt 5 „Zum Stand des Bebauungsplanverfahrens“) kommen zum Ergebnis, dass Anpassungen der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sinnvoll und erforderlich sind.

Der Flächennutzungsplan soll insofern im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf als Bauflächen für ein Industriegebiet ausgewiesenen Flächen sowie die geänderten Grün- und Waldflächen sollen in gleicher Weise im künftigen Flächennutzungsplan dargestellt werden.

In Zuge dieses Änderungsverfahrens sollen bislang als Bauflächen (Industriegebiet – GI) ausgewiesene Flächen im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (bislang unbebaute Flächen) künftig als Grün- bzw. Waldflächen ausgewiesen werden.



Abbildung 3: Aktueller Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Erlenbach a. Main (Ausschnitt)



Abb. 4: Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans

---

## 5. Zum Stand des Bebauungsplanverfahrens

### Stadtrat

Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a. Main hat in seiner Sitzung vom **27. April 2023** gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „ICO - Süderweiterung“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

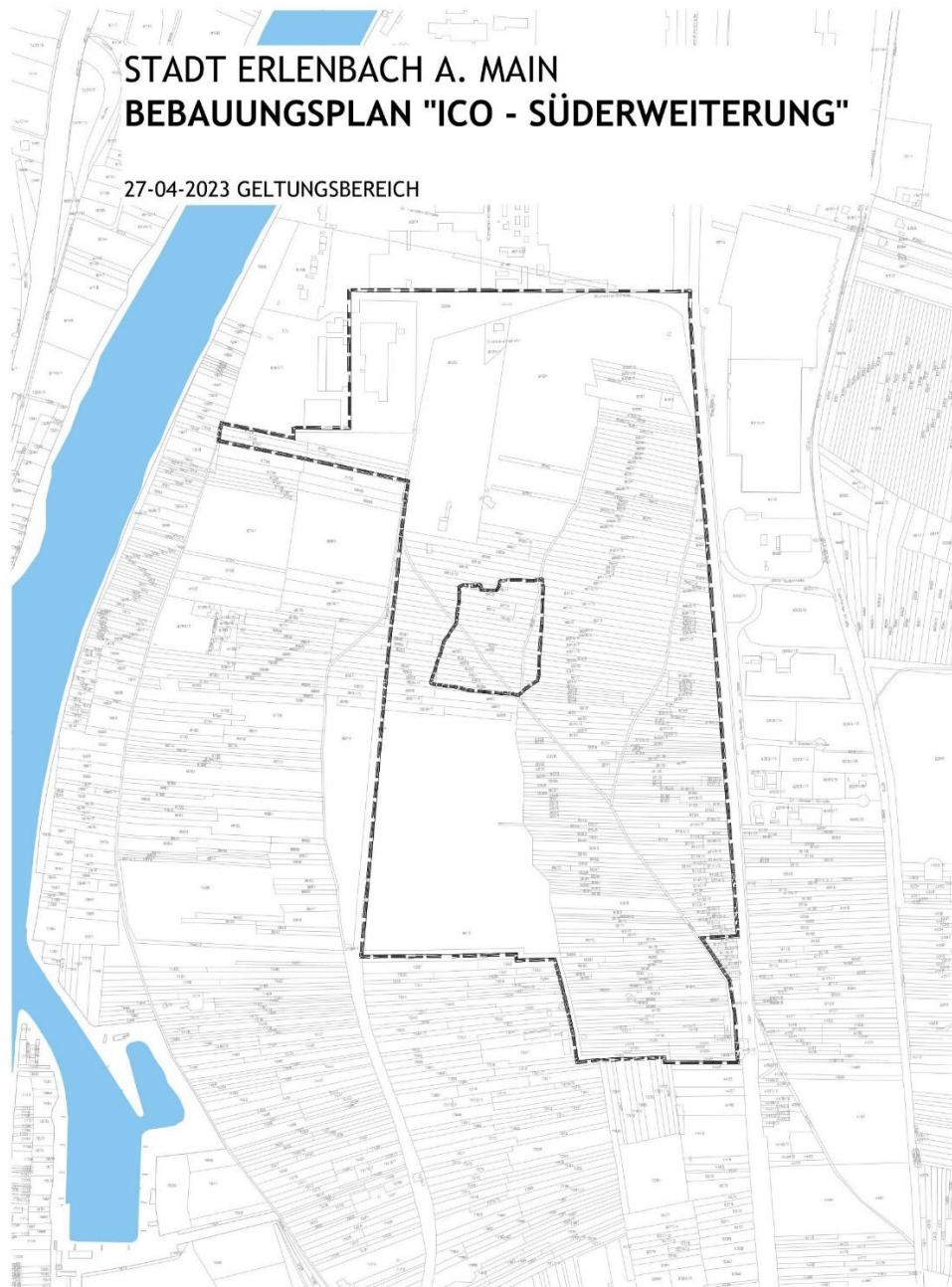


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „ICO Süderweiterung“ der Stadt Erlenbach a. Main gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2023

---

## Runder Tisch

Über einen bereits gegründeten „Runden Tisch Süderweiterung“ (unter Federführung des Bürgermeisters der Stadt Erlenbach) wird eine über die rechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung hinausgehende Einbindung der Umweltverbände, der Bevölkerung und der direkten Nachbarn zu den jeweiligen Schritten des Planungsverfahrens sichergestellt. Hierbei stehen vor allem die Belange des Klima-, Umwelt- und Artenschutzes sowie die Verkehrserschließung im Mittelpunkt.

Der „Runde Tisch“ gibt zu den anstehenden Fragen eine Empfehlung an den Stadtrat bzw. an den Bau- Umwelt und Verkehrsausschuss. Die Planungs- und Beschlusskompetenz des Stadtrates bleibt davon unberührt.

In bislang drei Sitzungen dieses „Runden Tisches“ wurden schwerpunktmäßig die Zielsetzungen und der vorgesehene Ablauf der Planung besprochen. Außerdem wurden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der Bestandsplan nach der Bayerischen Kompensationsverordnung sowie die zum derzeitigen Stand vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft erörtert. In der dritten Sitzung des Runden Tischs wurde das Verkehrsgutachten vorgestellt.

In dem, dem Runden Tisch zugrunde liegenden Eckpunktepapier ist festgehalten, dass im weiteren Verfahren nach jeder Änderung der Entwurfsplanung der Runde Tisch erneut einzuberufen ist. Damit ist eine über die rechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung hinausgehende und zusätzliche Einbindung der Öffentlichkeit, der Umweltverbände und der direkten Nachbarn sichergestellt.

## Scoping

Im Vorfeld der noch ausstehenden frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugetzbuch (BauGB) für dieses Bebauungsplanverfahren wurde zunächst das **Scoping** durchgeführt. Auf diese Weise sollen insbesondere der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung vorab sondiert werden.

Zugleich wurden auf diesem Wege die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Inhalte der beabsichtigten Planung informiert.

Nach Abschluss des Scopings wird der Vorentwurf entsprechend der Rückmeldungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgeschrieben. Es schließen sich dann die Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (**Frühzeitige Behördenbeteiligung**) und § 3 Abs. 1 BauGB (**frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**) an.

---

## 5. Aktueller Planungsstand

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Wie oben ausgeführt wurde im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung zunächst das sog. „Scoping“ durchgeführt. Der derzeit aktuelle, frühzeitige Planungsstand wird in der Anlage beigefügt.

### Konzeption

Die umfassende Nachnutzung der Flächen aus der früheren Sandgewinnung stellt den Kern der derzeitigen Plankonzeption dar. Es sollen dabei zugleich sowohl Flächen mit einer Arsenbelastung als auch Bauschuttablagerungen saniert und die Flächen damit für eine erneute Nutzung erschlossen werden. Der sog. „Glanzstoffsee“ soll ausschließlich mit vor Ort gewonnenem Sand verfüllt und zum großen Teil als Baufläche genutzt werden.

### Städtebauliche Planung

Der in der Anlage beigefügte aktuelle, „frühzeitige“ Planungsstand (Fassung vom 13.06.2025) enthält – neben der Ausweisung von Bauflächen für ein **Industriegebiet** nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – insbesondere Angaben zum **Maß der baulichen Nutzung** (durch zeichnerische Darstellung überbaubarer Flächen / Baugrenzen und durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der zulässigen baulicher Höhe der Anlagen) sowie – auf Grundlage des Schallschutzbauauftrags - zu den zulässigen **Emissionskontingenten**.

Insbesondere die zeichnerisch festgesetzte Abgrenzung der bebaubaren Flächen wurde im Ergebnis der gemeinsamen Besprechungen des „Runden Tisches“ und insbesondere auf Grundlage des sog. „Eckpunktepapiers“ mehrfach angepasst.

Westlich der Deponiefläche wurden bislang als Industriegebiet vorgesehene Flächen nunmehr als Flächen für die Versorgung (voraussichtlich für ein Umspannwerk) bzw. als Grünflächen ausgewiesen. Zudem wurde die Abgrenzung der als Industriegebiet bebaubaren Flächen zum Süden hin auf die Höhe des östlich gelegenen, bestehenden Industriegebiets begrenzt. Dadurch reduziert sich die Fläche des zusätzlich ausgewiesenen Industriegebiets auf nunmehr knapp 27,4 ha.

Neben den Bauflächen werden im Vorentwurf **öffentliche Verkehrsflächen** ausgewiesen. Im Norden ist dies – wie bisher - ein Teil der Mainhausener Straße bis zur Glanzstoffstraße, im Süden ist der neu geplante Anschluss in Richtung Staatsstraße dargestellt, im Geltungsbereich (wie vom Runden Tisch beschlossen) ist dieser bis zum Bahnübergang enthalten und nimmt dann den vorhandenen Straßenanschluss auf.

Ergänzend werden im integrierten Grünordnungsplan erste **Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft** und zum **ökologischen Ausgleich** dargestellt.



Abbildung 6: Arbeitsstand Vorentwurf Bebauungsplan, Ergebnis des 3. „Runden Tisches“ – Stand 13.06.2025

---

## **Verkehrsgutachten**

Ein **Verkehrsgutachten** für den Umgriff der vorliegenden Planung (mit einer aktuellen Verkehrszählung) befindet sich derzeit noch in der Aufstellung. Die Ergebnisse dieses Gutachtens (erstellt vom Fachbüro Obermeyer, München) liegen aktuell im Vorentwurf vor; die entsprechenden Unterlagen werden im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung als Anlage mit ausgelegt. Das finale Verkehrsgutachten wird in die weitere Bebauungsplanung einfließen. Im Folgenden eine Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen des Verkehrsgutachtens:

- Auf der Mainbrücke Obernburg/Elsenfeld und am Stachus Elsenfeld besteht sehr hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Nachmittags-/ Abendspitzenstunde.
- Der Anteil des ICO-Bestandsverkehrs liegt aufgrund des Schichtwechselbetriebs sowie der Hauptrouten der Mitarbeiter insbesondere an dem überlasteten Stachus im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Der Schwerverkehrsanteil des ICO liegt im Vergleich zur Gesamtschwerverkehrsbelastung auf einem niedrigen Niveau.
- Die Glanzstoffstraße übernimmt – trotz Anlieger-frei-Regelung – bereits heute eine wichtige Bypass-Funktion für die überlastete Stachus-Kreuzung.
- Durch die Öffnung der Glanzstoffstraße verlagert sich weiterer Verkehr ohne ICO-Bezug dorthin. Im Zusammenspiel mit den vorgeschlagenen einfachen verkehrstechnischen Maßnahmen auf der Mainbrücke (St. 2308) wird durch diese Öffnung das Verkehrssystem Stachus und benachbarter Kreisverkehr sofort vollständig leistungsfähig.
- Die Glanzstoffstraße und die Anschlussknoten sind darüber hinaus ausreichend leistungsfähig, um neben dem bestehenden Verkehr mit und ohne ICO-Bezug auch den durch die Süderweiterung voraussichtlich maximal entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.
- Die geplante Südbrücke Kleinwallstadt führt zu einer deutlichen Entlastung.
- Mainsite als Betreiber des ICO unterstützt bereits heute durch zusätzliche verkehrsplanerische und/oder verkehrstechnische Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Mitfahrer-App, Führung Schwerlastverkehr auf dem ICO-Gelände, Verbesserung des Radfahrrandes/Anbindung etc.).

## **Wasserrechtsverfahren**

Die formale Einreichung des Wasserrechtsverfahren kann nach informeller Vorbesprechung mit dem Landratsamt Miltenberg nach dem Beschluss des Bebauungsplans erfolgen. Die Vorbereitung dieses Wasserrechtsverfahrens soll jedoch bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Diese Reihenfolge bietet die Möglichkeit, das Wasserrechtsverfahren zu vereinfachen, da im Bebauungsplanverfahren bereits wesentliche Schritte durchgeführt

---

wurden (Ökologieausgleich für die Gesamtfläche inkl. zu verfüllende Wasserflächen, Öffentlichkeitsbeteiligung, Abgrabungsgenehmigung).

### **Arsen-Sanierung**

Im Vorfeld von Planungen zur Verfüllung des Glanzstoffsees wurde bei Bodenuntersuchungen im Frühjahr 2013 auf dem Gelände der Mainsite eine Kontamination durch Arsen auf einer kleinen Fläche nördlich des Glanzstoffsees festgestellt, auf der bis ca. 1970 ein Kieswerk betrieben wurde. Die Kontamination ist auf weißliches/bindiges Material zurückzuführen, welches südlich des Parkplatzes an der Mainhausener Straße bei den Untersuchungen oberflächennah angetroffen wurde.

In Zusammenhang mit der laufenden Planung zur Süderweiterung des ICO und der damit einhergehenden Planung zur Verfüllung des Glanzstoffsees wurden auf der Grundlage eines Konzepts der HPC AG mit den zuständigen Umweltbehörden, dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und dem Landratsamt Miltenberg, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht, die Rahmenbedingungen abgestimmt, die dann in einen Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mündeten. Dieser Sanierungsplan wurde nach weiterer Abstimmung und finaler Ausarbeitung durch Bescheid des Landratsamts Miltenberg im Mai 2023 für verbindlich erklärt und wird im Rahmen der Süderweiterung umgesetzt.

### **Verfüll-Konzept Glanzstoffsee**

Das zur Verfüllung des Glanzstoffsees benötigte Material soll aus der Waldfläche im Südwesten des Geländes gewonnen werden. Dabei ist vorgesehen, dort Sand und Kies bis zu einer Höhe von 120,5 m ü. NN abzubauen, sodass im Zusammenspiel mit der Auffüllung der Seefläche bis zu dieser Höhe durch Cut & Fill im Süden des Geländes eine einheitliche Fläche mit einer Höhe von 120,5 m ü. NN entsteht. Bei einer zukünftigen Bebauung kann dann entweder direkt auf diesem Höhenniveau oder alternativ weiter aufgefüllt und auf höherer Ebene gegründet werden.



Abbildung 7: Schematische Darstellung des Geländes nach Verfüllung des Glanzstoffsees durch Verschiebung lokal vorhandener Sand- und Kiesvorkommen

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

Ab 1,5 m über höchstem zu erwartendem Grundwasserstand (HZEGW) zählt eine solche Nass-Verfüllung (Standortkategorie N) als abgeschlossen und für weitergehende Verfüllungen kann unter Beachtung der Einbaukriterien der Ersatzbaustoffverordnung Material entsprechender Klassen verwendet werden (s. Verfüll-Leitfaden B-1.5, v.a. 5. Absatz).

Als HZEGW ist gemäß hydrogeologischem Gutachten 119 m ü. NN anzunehmen. Damit ist eine Verfüllung des Glanzstoffsees mit Material der Klasse Z0 bis zu einer Höhe von 120,5 m ü. NN notwendig. Dies entspricht einem Volumen von ca. 503.529 m<sup>3</sup>. Gemäß Bodenanalysen können mit der Abgrabung der heutigen Waldfläche bis auf 120,5 m ü. NN ca. 441.490 m<sup>3</sup> Verfüllmaterial gewonnen werden. Die darüber hinaus benötigte Menge wird aus einer bisher nicht abgegrabenen Ackerfläche innerhalb des Geländes südlich des Glanzstoffsees gewonnen.

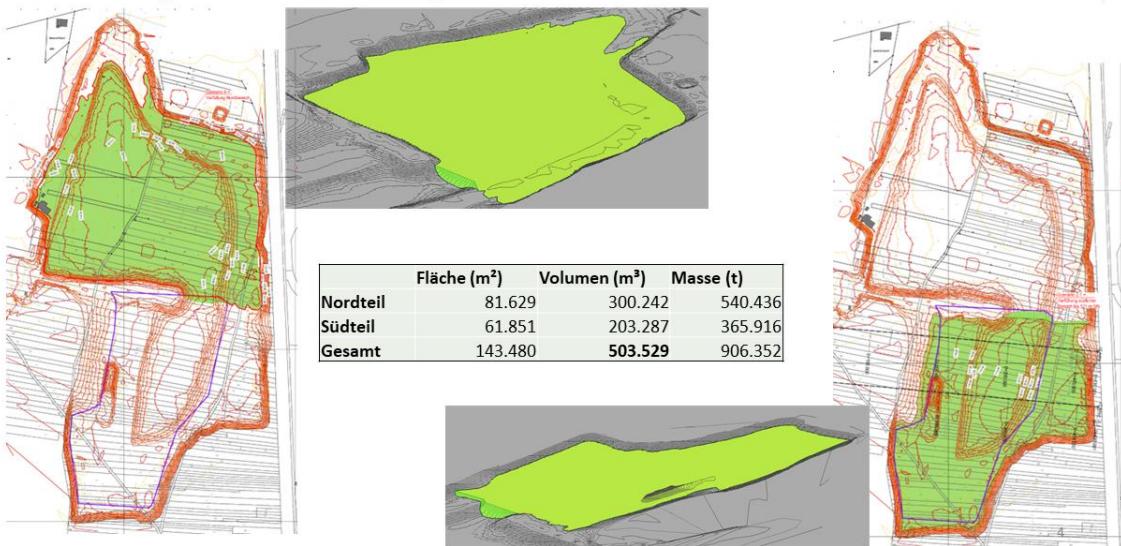


Abbildung 8: Abschätzung der Materialmenge, die für eine Verfüllung des Glanzstoffsees bis auf eine Höhe von 120,5 m ü. NN benötigt wird.

Damit kann also durch Nutzung lokal vorhandenen Materials unter Einhaltung der Vorschriften des bayerischen Verfülleitfadens der Glanzstoffsee so verfüllt werden, dass eine Nutzung als Industriegebiet möglich wird.

### **Wasserschutzgebiet**

Am südlichen Ende des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans überschneidet sich der Geltungsbereich mit einem Trinkwasserschutzgebiet der Kategorie WSG-Zone III (weitere Schutzzone), das den Einzugsbereich zweier Brunnen der Stadt Erlenbach kennzeichnet (siehe blaue, in Ost-West-Richtung verlaufende Linie in Abbildung 5). Hauptaufgabe einer derartigen weiteren Schutzzone ist es, die Grundwasserüberdeckung im näheren Einzugsgebiet weitestgehend zu erhalten.

Die Stadt Erlenbach setzt derzeit eine Änderung ihrer Trinkwasserversorgung um und hat dazu bereits neue Brunnen errichtet. Die bisherigen Brunnen werden daher in absehbarer Zeit nicht mehr weiterbetrieben. Daher wird auch das zugehörige, derzeit noch ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet kurz- bis mittelfristig aufgehoben, sodass von dieser Seite keine Einschränkungen mehr auf den Geltungsbereich wirken.

---

## **6. Naturschutz/Artenschutz**

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befindet sich mehrere amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Es wurden seit dem Jahr 2009 bis heute mehrere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Gutachter haben eine Betroffenheit für folgende Tiergruppen festgestellt:

Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien, Reptilien, Vogelarten aus verschiedenen Gruppen.

Es sind daher umfangreiche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Süden und Westen des Geltungsbereichs erforderlich.

Der Naturschutzrechtliche Ausgleich wird gemäß Bay. Kompensationsverordnung ermittelt. Der Ausgleichsbedarf kann nicht vollständig im Gebiet erbracht werden.

Über den waldrechtlichen Ausgleich für die erforderlichen Rodungen fand bisher noch keine Abstimmung statt.

---

## **7. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Straßen sowie durch die westlich verlaufende Bundesstraße B469. Weitere Verkehrslärmemissionen entstehen durch die im Osten angrenzende Bahnlinie. Es wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die für das geplante Industriegebiet eine Kontingentierung vorsieht. Das Schallschutzbüro wird aktuell (auch auf Grundlage der Rückmeldungen zum Scoping) in einigen Punkten fortgeschrieben.

---

## 8. Flächenaufstellung

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet (inkl. bereits genutzter Flächen im ICO)	33,5 ha	62 %
Straßenverkehrsfläche	1,35 ha	2 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,96 ha	2 %
Grünflächen (Sickerbecken, Artenschutz Maßnahmen)	15,38 ha	28 %
Waldflächen	3,08 ha	5 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>54,28 ha</b>	<b>100 %</b>

erstellt:

Städtebauliche Planung:

**Büro Regio-Konzept** | Standortentwicklung – Bauleitplanung - Städtebau  
Projektleiter: Jörg Streng  
Lindenweg 8, D-95445 Bayreuth  
Tel. 0921 / 741 2 741, mobil 0175 / 46 36 0 66  
[info@regio-konzept.de](mailto:info@regio-konzept.de)

Grünordnerische Planung:

**Büro TB Markert** | Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbH  
Projektleiter: Rainer Brahm  
Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg  
Tel. 0911 999 876-11  
[rb@tb-markert.de](mailto:rb@tb-markert.de)