

# BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
mit integrierter Grünordnung vom 07.06.2024

## **VORHABEN**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Messenthal“  
Gemarkung Lengfurt

## **LANDKREIS**

Main-Spessart

## **VORHABENSTRÄGER**

Cap2U GmbH  
Homburger Straße 41  
97855 Triefenstein

Heidelberg Materials AG  
Zementwerk Lengfurt  
Homburger Straße 41  
97855 Triefenstein

Markt Triefenstein,

---

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

Haßfurt, 07.06.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen .....	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	7
2.	Bestandssituation .....	9
2.1	Bebauung und Nutzung.....	9
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	9
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	10
2.4	Wasserwirtschaft .....	10
2.5	Altlasten .....	11
2.6	Geogefahren.....	11
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	12
2.8	Ver- und Entsorgung.....	12
3.	Verfahrenshinweise .....	13
3.1	Art des Verfahrens .....	13
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	14
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	14
4.	Planungsvorgaben.....	14
4.1	Landesentwicklungsplan.....	14
4.2	Regionalplan.....	15
4.3	Flächennutzungsplan.....	18
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	19
4.5	Sonstige (städtebauliche) Entwicklungskonzepte .....	19
5.	Planinhalte und Begründung .....	19
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.1.3	Bauweise .....	21
5.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
5.1.5	Stellplätze .....	21
5.1.6	Ausschluss fossiler Energieträger .....	22
5.1.7	Verkehrs- und Erschließungsflächen.....	22
5.1.8	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen // Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	23
5.2	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	25
5.3	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen .....	26
5.4	Örtliche Bauvorschriften .....	27

5.4.1	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	27
5.4.2	Dachform, Dachneigung.....	27
5.4.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung .....	28
5.4.4	Einfriedungen.....	28
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	28
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	28
6.2	Umweltschutz .....	29
6.3	Klimaschutz .....	29
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	30
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	30
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung.....	31
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	31
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes .....	31
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	31
6.10	Belange der Wirtschaft .....	31
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	32
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	32
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	32
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	32
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	32
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	32
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	33
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	33
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	33
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	33
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	33
7.	Flächenbilanz.....	34
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	34

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage 1.1: Umweltbericht (arguplan GmbH, Stand: 07.06.2024)

Anlage 1.2: Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (IBAS Ingenieurgesellschaft GmbH; Bericht-Nr. 24.14252-b01b vom 07.06.2024)

Anlage 1.3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (arguplan GmbH, Stand: 07.06.2024)

Anlage 1.4: Natura 2000-Vorprüfung (arguplan GmbH, Stand: 07.06.2024)

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Heidelberg Materials AG, Zementwerk Lengfurt, und die Cap2U GmbH, beabsichtigen auf dem Gelände des Zementwerkes in Lengfurt die Errichtung einer CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage, inkl. weiterer dem Vorhaben dienender baulicher und infrastruktureller Anlagen.

Bei dem Zementwerk und der damit technisch verbundenen CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage handelt es sich um privilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB – ortsgebundener Gewerbebetrieb). Ein entsprechender Bauantrag wurde bereits durch das Landratsamt Main-Spessart mit Bescheid vom 05.03.2024 genehmigt. Dieser beinhaltet auch eine neu geplante interne Erschließungsstraße von der Kreisstraße MSP36 in das Betriebsgelände.

Nach Ansicht des Landratsamt Main-Spessart sind aber einzelne Teile des Gesamtvorhabens nicht von der Privilegierung umfasst. Dies betrifft konkret die geplanten PKW- und LKW-Stellplätze, Teile des geplanten Mehrzweckgebäudes sowie Freiflächen die später vom Zementwerk als Lagerflächen genutzt werden sollen. Für diesen Teilbereich des Gesamtvorhabens ist das Baurecht über einen Bebauungsplan herzustellen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart wird dieser gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der hierfür notwendige Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates wurde auf Antrag des Vorhabenträgers (die Heidelberg Materials AG, Zementwerk Lengfurt, und die Cap2U GmbH gemeinsam) in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.04.2024 gefasst.

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die in Kapitel 1.1 erläuterten Vorhaben. Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die folgenden Nutzungen beabsichtigt:

- **Lagerflächen:**
  - Diese dienen als Ersatz für die Lagerflächen, die durch den Neubau der CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage verloren gehen.
  - Nutzung der Lagerfläche während größerer Bauprojekte oder regelmäßig wiederkehrender Reparaturarbeiten am Zementwerk (keine Dauernutzung).
- **Mehrzweckgebäude:**
  - Erweiterung des im Bauantrag für die CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage genehmigten Mehrzweckgebäudes, um Aufenthaltsräume für LKW-Fahrer und ein Ersatzteillager.

- **Verkehrsfläche inkl. Sickermulde:**
  - Darstellung der Fläche der bestehenden internen Zufahrt auf das Werksgelände sowie der für das Vorhaben notwendigen Anpassung der Anbindung an die Kreisstraße MSP36.
- **PKW-Stellplätze:**
  - Darstellung der Fläche der bestehenden PKW-Stellplätze.
- **LKW-Stellplätze inkl. Sickermulde:**
  - Darstellung der geplanten Flächen für LKW-Stellplätze inkl. der notwendigen Sickermulde.
- **Gehölzbestand:**
  - Erhalt des südlich an die geplante Lagerfläche angrenzenden Gehölzbestandes.

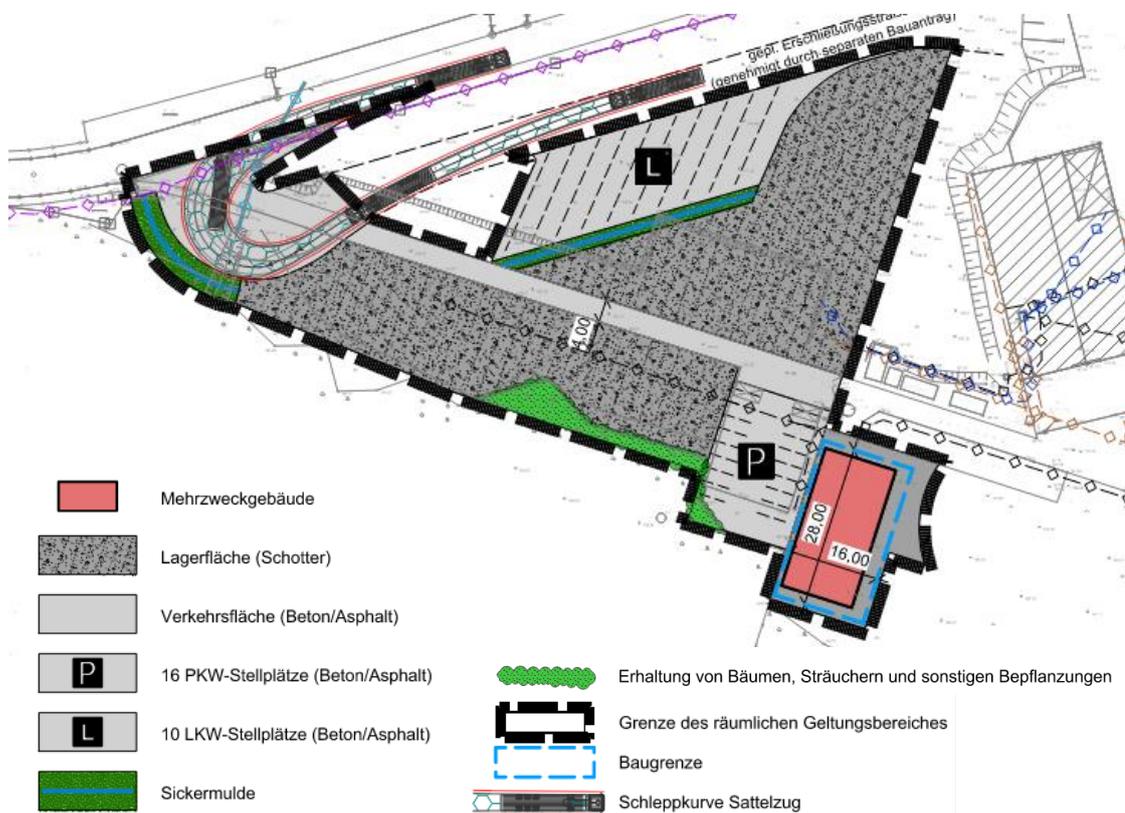


Abb. 1: Nutzungsübersicht – Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Dabei sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral

zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung (städtebaulicher Lückenschluss) an einem bestehenden industriell genutzten Standort (Zementwerk Lengfurt) am Ortsrand von Lengfurt. Dies entspricht einerseits den wirtschaftlichen Belangen der ansässigen Industrie sowie andererseits den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (Innen- vor Außenentwicklung; Nachverdichtung) an einem hierfür geeigneten Standort.

Die Belange des Umweltschutzes sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wurden im Rahmen entsprechender fachlicher Untersuchungen überprüft, die der Begründung als Anlage beiliegen (siehe Anlage 1.1 „Umweltbericht“, Anlage 1.3 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ und Anlage 1.4 „Natura 2000-Vorprüfung“). Darin werden auch notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen definiert die in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wurden. Weiter wurde im Umweltbericht (siehe Anlage 1.1) der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen (Abbuchung von bestehenden Ökokontoflächen des Vorhabenträgers bzw. einen ggf. noch notwendigen Ankauf externer Ökopunkte).

Der Belang der treibhausgasneutralen Wärme- und Energieversorgung wurde durch eine entsprechende Festsetzung (siehe Kapitel 5.1.6) Rechnung getragen. Gleichzeitig trägt die im Rahmen des Gesamtvorhabens (siehe Erläuterungen hierzu im Kapitel 1.1) geplante CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage dazu bei, dass das im Zuge der Zementherstellung unvermeidbar anfallende CO<sub>2</sub> für andere technische Anwendungen nachgenutzt werden kann.

### 1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

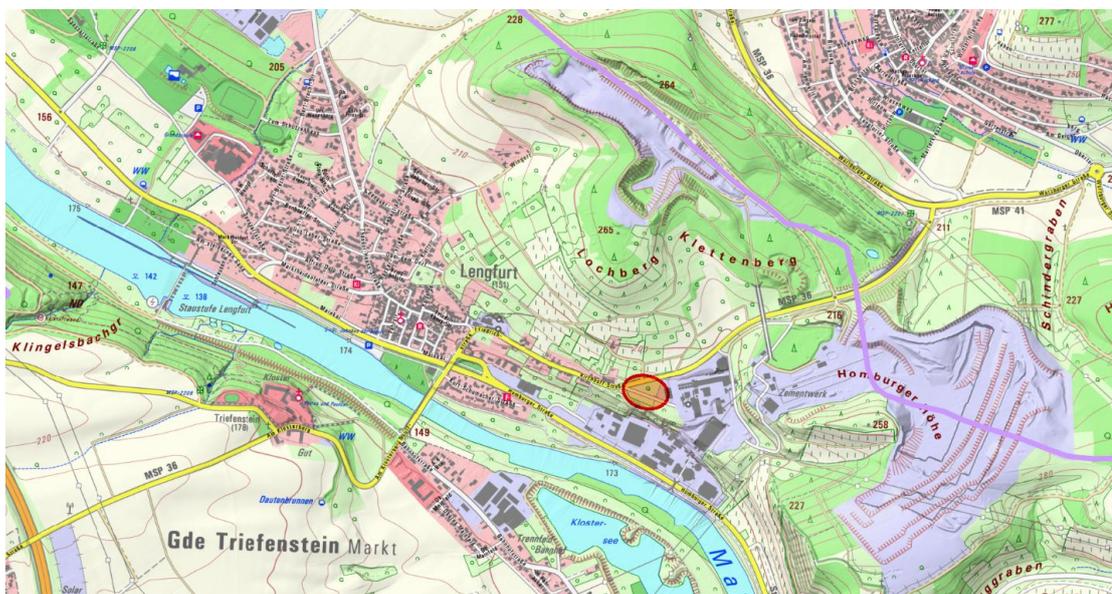


Abb. 2: Lage des geplanten Vorhabens im Gemeindegebiet, Plangebiet rot eingekreist (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics)



Abb. 3: Lage des geplanten Vorhabens im Zementwerk Lengfurt, Plangebiet schwarz (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Das Plangebiet umfasst eine kleine Teilfläche des wesentlich größeren Grundstücks Flurnummer 7312, Gemarkung Lengfurt (Gelände des Zementwerks) sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 6683/1, Gemarkung Lengfurt (Kreisstraße MSP36). Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich ist bis auf einen kleinen Teilbereich, welcher an die Kreisstraße MSP36 (Flurnummern 6683/1 und 6683/9) angrenzt, vollständig von den Flächen des Zementwerks umgeben (Flurnummern 7312).

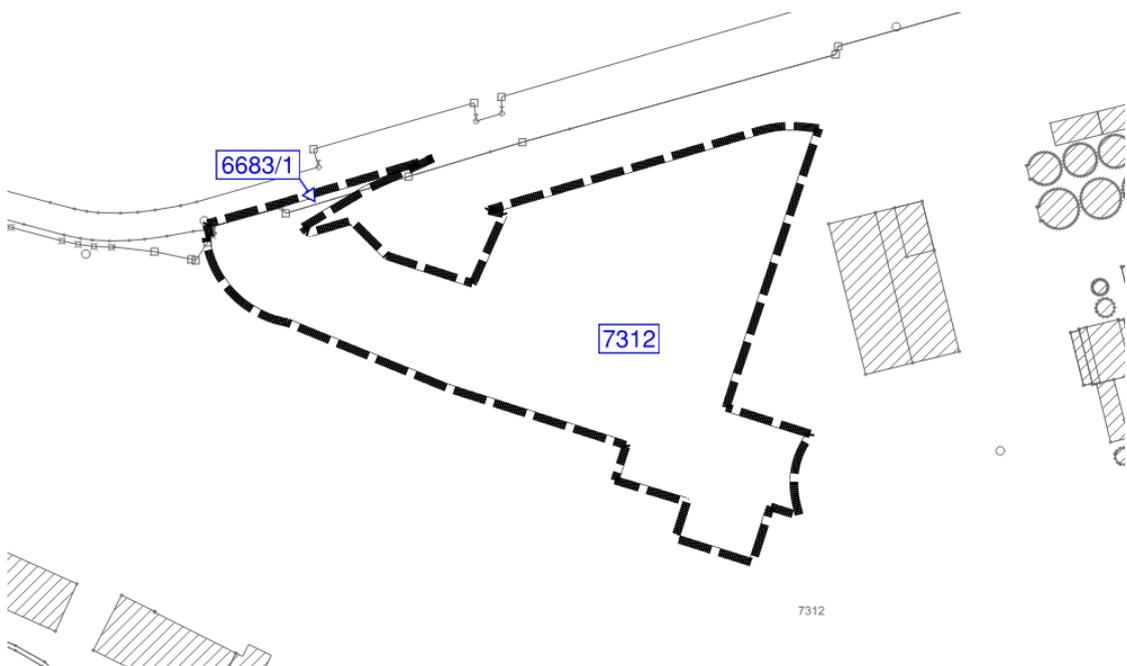


Abb. 4: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich (Plan: BAURCONSULT // Kartengrundlage Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Friedrich-Kirchhoff-Straße (Kreisstraße MSP36) an. Der Bereich dient als Zufahrt „Tor 2“ auf das Gelände des Zementwerks. Der Zufahrtsbereich auf das „Tor 2“ besteht neben der eigentlichen Fahrbahn (Beton) aus links und rechts davon bestehenden geschotterten multifunktional genutzten Flächen. Weiter schließt südlich ein PKW-Stellplatz (Beton) an die Fahrbahn an. Bei den übrigen Bereichen handelt es sich um Grünland.

Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich dabei wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
7312 (Teilfläche)	Zementwerk Lengfurt	Vorhabenträger
6683/1 (Teilfläche)	Kreisstraße MSP36 (Randstreifen)	Öffentlich

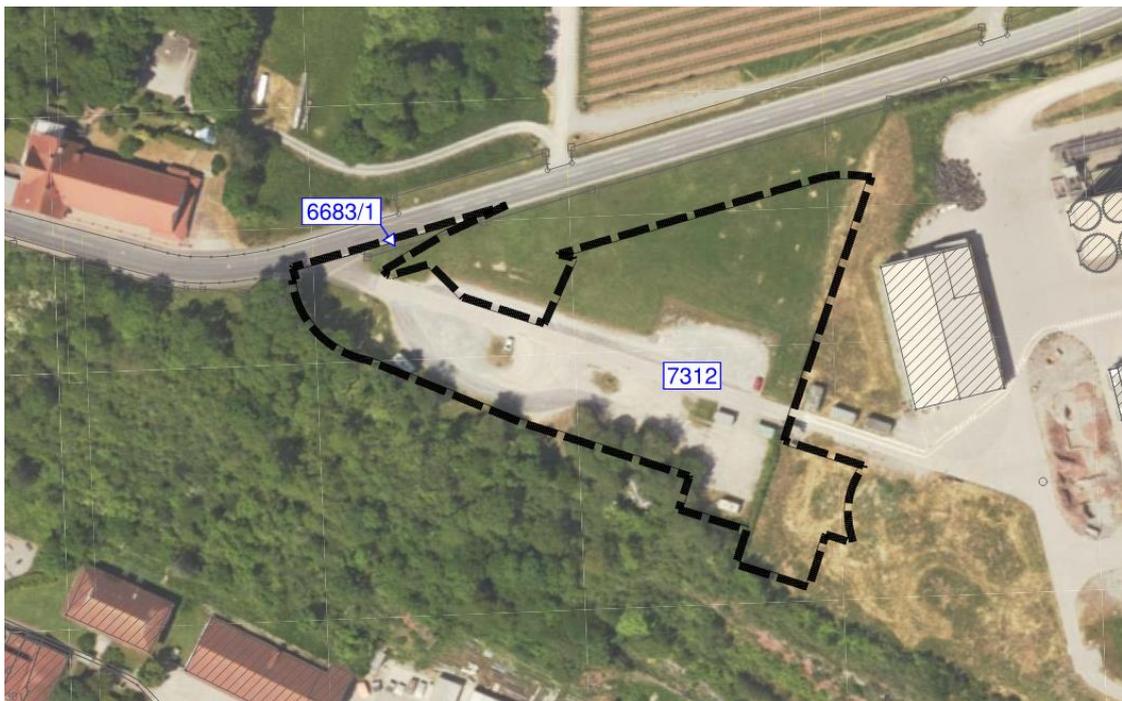


Abb. 5: Lageplan Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich (Plan: BAURCONSULT // Kartengrundlage Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler. Etwaige Bodendenkmäler im Geltungsbereich im Plangebiet sind nicht bekannt.

## 2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Aus der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zum „Schutzgut Arten und Lebensräume“ (Auszug aus dem Umweltbericht) ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes zu entnehmen. Die dargestellten Flächen entsprechen dem Stand der Erfassung aus dem Jahr 2021. Eine Beschreibung des Bestandes kann dem Umweltbericht (siehe Anlage 1.1) entnommen werden. Des Weiteren ist dem Umweltbericht eine Beschreibung des Natur- und Artenschutzes zu entnehmen.

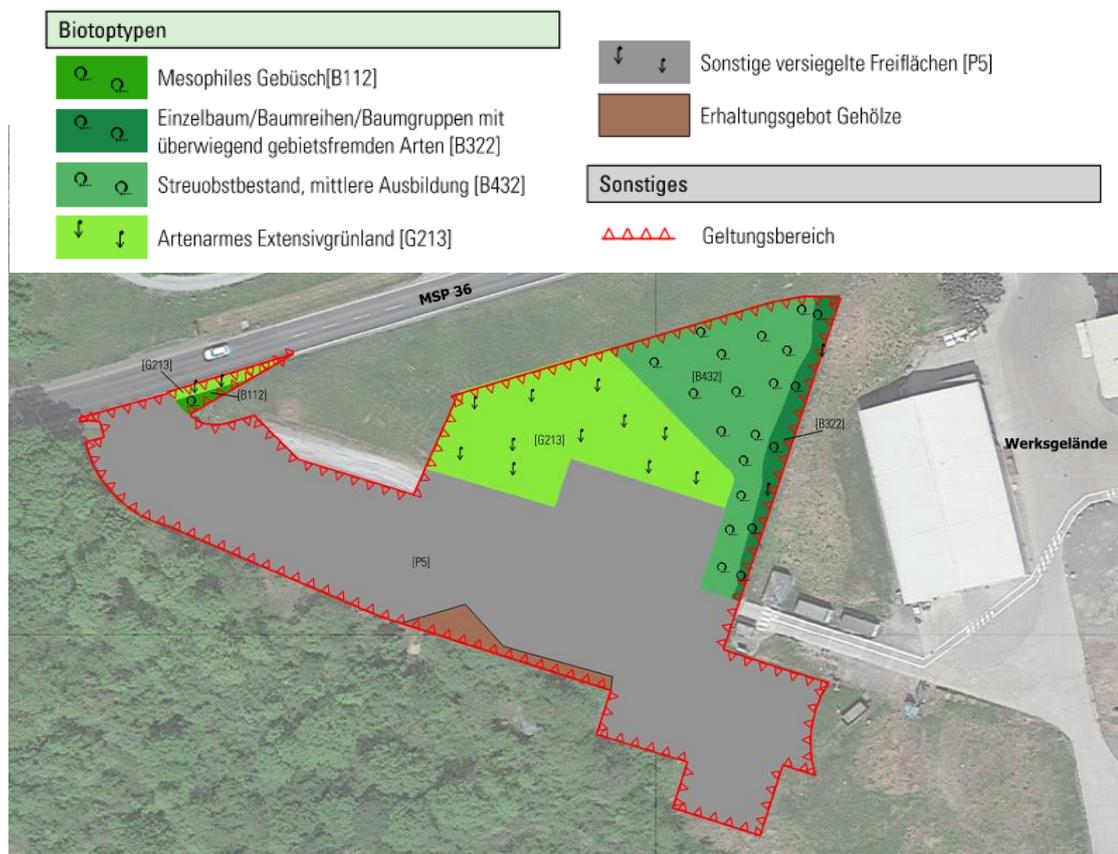


Abb. 6: Bestandsplan „Schutzgut Arten und Lebensräume“ (Planauszug aus Umweltbericht: ArguPlan)

## 2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Weiter liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer amtlich kartierten Hochwassergefahrenfläche. So befinden sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Main sowie die dazugehörigen Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{Häufig}}$ ,  $HQ_{100}$  sowie  $HQ_{\text{Extrem}}$  jeweils in mind. ca. 50 m Abstand unterhalb der südlich angrenzenden Hangkante.

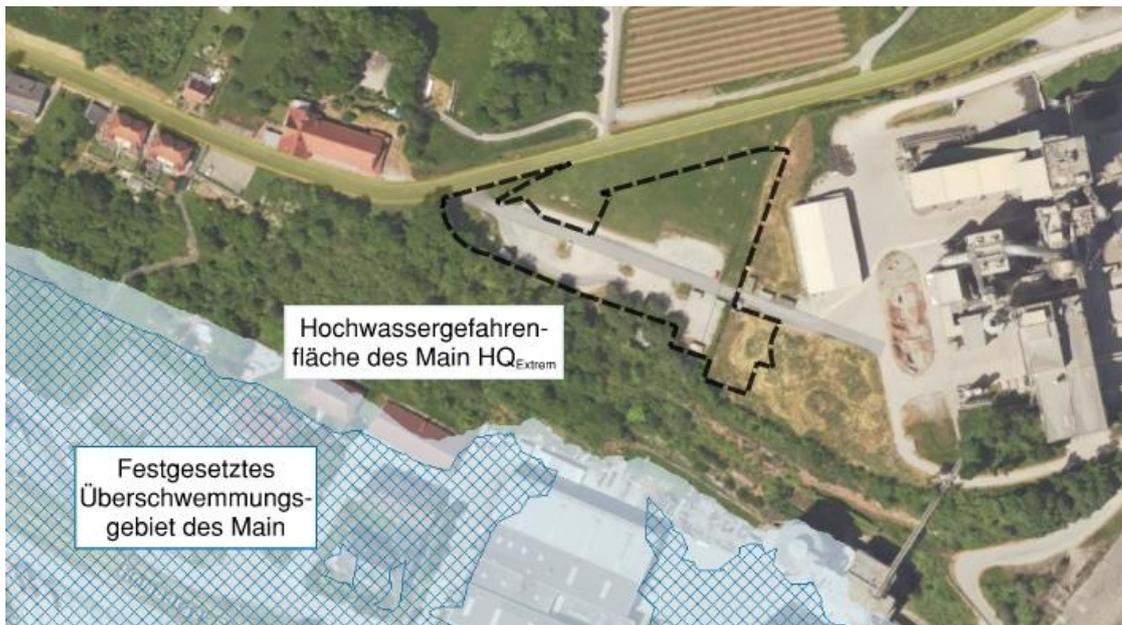


Abb. 7: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>Extrem</sub> (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics)

## 2.5 Altlasten

Altlagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise oder Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altlagerungen oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind diese Arbeiten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Main-Spessart unverzüglich zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 2.6 Geogefahren

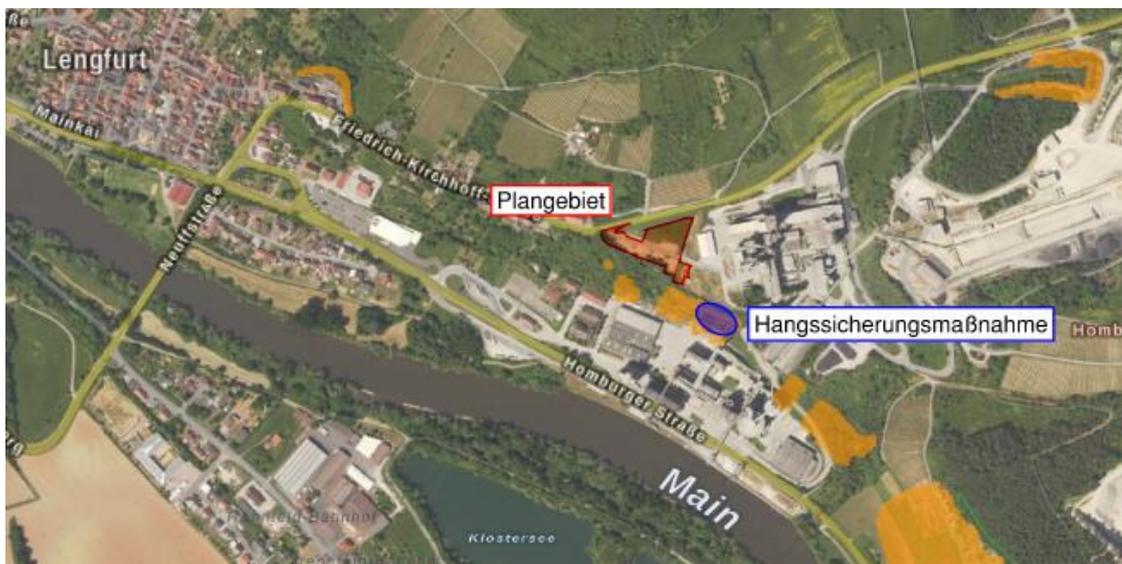


Abb. 8: Gefahrenhinweisbereich für Steinschlag, Blockschlag und Felsstürze; Geltungsbereich rot umrandet, Bereich der durchgeführten Hangssicherungsmaßnahme blau hervorgehoben (Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Hangkante für die das Bayerische Landesamt für Umwelt im BayernAtlas einen Gefahrenhinweisbereich für Steinschlag, Blockschlag und Felsstürze definiert. Der Gefahrenbereich betrifft somit nicht direkt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Auf einem Teilbereich des südöstlich angrenzenden Gefahrenhinweisbereichs wurde im Jahr 2023 eine Hangsicherungsmaßnahme durchgeführt (siehe Abbildung 8).

## 2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrich-Kirchhoff-Straße (Kreisstraße MSP36). Von dort aus ist das Plangebiet in südlicher Richtung an die Staatsstraße St 2299 und von dort aus über die Anschlussstelle 66 an die Autobahn BAB 3 angeschlossen. In nördlicher Richtung ist das Plangebiet über die MSP 36 an die Bundesstraße B 8 angeschlossen. Die Friedrich-Kirchhoff-Straße verfügt über einen beidseitigen Gehweg, welcher eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ermöglicht. Weiter finden sich in Lengfurt mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit.



Abb. 9: Äußere Erschließung des Plangebietes über das Straßennetz mit Bushaltestellen (H), Plangebiet rot (Plan: BAURCONSULT // Kartengrundlage: BayernAtlas – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

## 2.8 Ver- und Entsorgung

Das Zementwerk ist bereits an alle relevanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Entsprechend befinden sich angrenzend an das Plangebiet bereits diverse Leitungstrassen. Bzgl. der Anbindung des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungssysteme wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 5.1.8 dieser Begründung verwiesen.

#### Entwässerung (Kanalisation)

Bestehende Abwasserleitungen befinden sich im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Werksgelände. Die Leitungen liegen dabei am östlichen Rand z.T. innerhalb des Geltungsbereiches.

Weiterhin kreuzt ein Regenwasserkanal das Plangebiet im Bereich der Einmündung auf die angrenzende Kreisstraße. Dieser unterirdische Kanal leitet das anfallende Oberflächenwasser des Straßenentwässerungsgrabens der Kreisstraße nach Süden in einen offenen Graben den Hang hinab, welcher am Fuß des Hanges in das Werksnetz eingeleitet wird. Von dort aus wird das Oberflächenwasser zusammen mit dem Oberflächen- und Schmutzwasser des Zementwerkes der Kläranlage zugeleitet.

#### Trinkwasserversorgung (Trinkwassernetz)

Bestehende Trinkwasserleitungen befinden sich im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Werksgelände. Die Leitungen liegen dabei am östlichen Rand z.T. innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine unterirdische Leitung der Deutschen Telekom. Bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung im Bereich der Leitung ist die Deutsche Telekom zu beteiligen, um den genauen Verlauf sowie daraus resultierend den Erhalt bzw. etwaige zwingend notwendige Verlegungen frühzeitig abzustimmen.

#### Stromversorgung (Stromnetz)

Bestehende Stromleitungen befinden sich im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Werksgelände. Die Leitungen liegen dabei am östlichen Rand sowie im südlichen Bereich z.T. innerhalb des Geltungsbereiches. Hieran sind ebenfalls bestehende Laternen zur Beleuchtung der Verkehrsflächen angeschlossen.

### **3. Verfahrenshinweise**

#### **3.1 Art des Verfahrens**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB. Zur Sicherung und Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Durchführung ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Triefenstein und Vorhabensträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag des Vorhabensträgers mit Schreiben vom 09.04.2024. In der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Triefenstein am 16.04.2024 wurde das Vorhaben erläutert und der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

### **3.2 Prüfung UVP-Pflicht**

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

### **3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht (Anlage 1.1) zu entnehmen.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt der Markt Triefenstein im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuellen Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### 5.1 Wirtschaftsstruktur:

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Wie in den Kapiteln 1.1 und 1.2 erläutert, beabsichtigt die Cap2U GmbH, auf dem Gelände des Zementwerkes in Lengfurt die Errichtung einer CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage, bei der das CO<sub>2</sub> aus dem Abgas des Zementwerkes Lengfurt der Heidelberg Materials AG abgeschieden wird. Für einen wesentlichen Teil des Gesamtvorhabens liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Für einzelne Teile des Gesamtvorhabens muss das Baurecht aber über den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden.

Das Gesamtvorhaben wird am Rand des bereits genutzten Betriebsgeländes des Zementwerkes Lengfurt errichtet. Die geplanten Anlagen sind dabei auf den unmittelbaren Standort am Zementwerk angewiesen, und zwar auf den Bereich, an welchem sich der Abgasstrom des Zementwerkes befindet. Technische Möglichkeiten, welche einen anderen Standort aufzeigen, z.B. durch die Verlängerung von Zuleitungen, sind nicht gegeben bzw. technisch nicht umsetzbar. Dabei ist das Vorhaben zwingend auf den gewählten Standort angewiesen.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden, gewachsenen und weitestgehend versiegelten sowie industriell geprägten Bereiches. Die Planung entspricht dabei dem Belang der Innenentwicklung sowie dem Anbindegebot.

Gleichwohl leistet das geplante Gesamtvorhaben, einschließlich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Beitrag zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Betriebsstandortes und somit für die regionale Wirtschaftsstruktur.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

## **4.2 Regionalplan**

Aufbauend auf der den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisiert die Regionalplanung die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Der

Markt Triefenstein liegt in der Planungsregion 2 „Würzburg“ und ist darin dem Nahbereich des Mittelzentrums Marktheidenfeld zugeordnet. Auch der Regionalplan (RP) verortet den Markt Triefenstein ebenso wie das Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird.

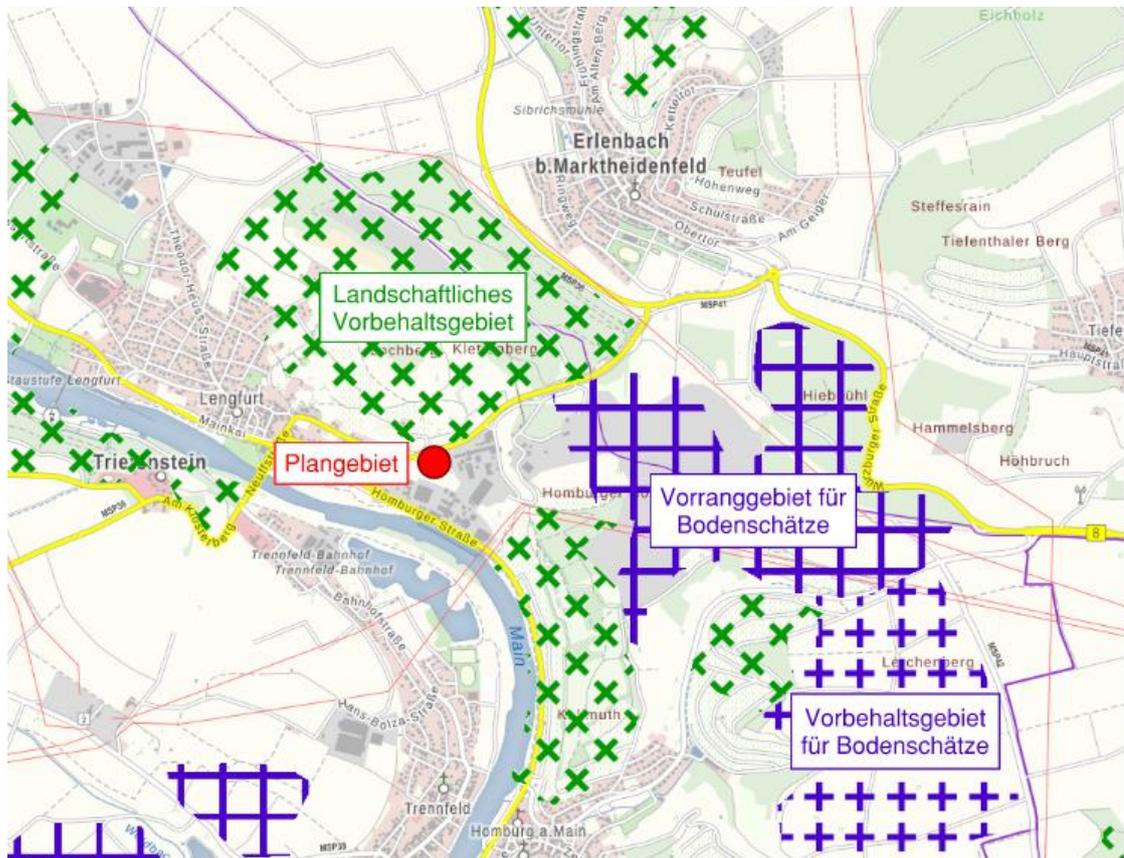


Abb. 10: Auszug aus den Vorbehalts- und Vorranggebieten der Regionalplanung (Bearbeitet durch BAU-RCONSULT // Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics))

Wie in Abbildung 10 zu sehen ist befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet grenzt im Norden lediglich an ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (außerhalb von Naturschutzflächen) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Kreisstraße MSP 36 hiervon getrennt. Für das Bebauungsplanverfahren lassen sich im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung weiterhin u.a. die folgenden Vorgaben der Regionalplanung für das Siedlungswesen entnehmen (Stand – Lesefassung vom 27.10.2023):

## B II Siedlungswesen – 1 Siedlungsleitbild

### B II 1.7

- (Z) Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

## B II Siedlungswesen – 4 Gewerbliches Siedlungswesen

### B II 4.1

- (G) Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinzuwirken. Auf eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Dabei sind die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Tal-lagen zu berücksichtigen. Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbebebauung sind zu prüfen. Daneben ist auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken. Eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen ist anzustreben.

## B IV Gewerbliche Wirtschaft – 1 Allgemeines

### B IV 1.1

- (G) Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.

## B IV 2.2 – Industrie

### B IV 2.2.1

- (G) Es ist anzustreben, angesichts einer fortschreitenden Globalisierung und des daraus resultierenden, sich ständig verschärfenden Wettbewerbs, das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern. Der Forschung und Entwicklung, der Innovation, der Aus-, Fort- und Weiterbildung, der Zusammenarbeit zwischen Industrie und den vorhandenen Hochschulen sowie einer modernen Infrastruktur kommt dabei ein hoher Stellenwert zu. Cluster haben für eine positive Beeinflussung derartiger Entwicklungen eine besondere Bedeutung.

### B IV 2.2.2

- (G) Bei der Sicherung und weiteren Entwicklung des industriell-gewerblichen Bereichs kommt interkommunalen Kooperationen angesichts der knappen Flächenressourcen der Region als konzeptioneller Ansatz für ein beständig ausreichendes Angebot an Flächen eine besondere Bedeutung zu. Hierbei sollten die vielfältigen Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie der Nutzung von Brach – oder Konversionsflächen vor der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen möglichst voll ausgeschöpft werden.

Wie in den Kapiteln 1.1 und 1.2 erläutert, beabsichtigt die Cap2U GmbH, auf dem Gelände des Zementwerkes in Lengfurt die Errichtung einer CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage, bei der das CO<sub>2</sub> aus dem Abgas des Zementwerks Lengfurt der Heidelberg Materials AG abgeschieden wird. Für einen wesentlichen Teil des Gesamtvorhabens liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Für einzelne Teile des Gesamtvorhabens muss das Baurecht aber über den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden.

Das Gesamtvorhaben wird am Rand des bereits genutzten Betriebsgeländes des Zementwerks Lengfurt errichtet. Die geplanten Anlagen sind dabei auf den unmittelbaren Standort am Zementwerk angewiesen, und zwar auf den Bereich, an welchem sich der Abgasstrom des Zementwerks befindet. Technische Möglichkeiten, welche einen anderen Standort aufzeigen, z.B. durch die Verlängerung von Zuleitungen, sind nicht gegeben bzw. technisch nicht umsetzbar. Dabei ist das Vorhaben zwingend auf den gewählten Standort angewiesen.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden, gewachsenen und weitestgehend versiegelten sowie industriell geprägten Bereiches. Die Planung trägt somit dem Belang einer organischen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Um Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung zu vermeiden, wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die der Begründung als Anlage 1.2 beiliegt. Auf die diesbezüglichen zusammenfassenden Ausführungen unter Kapitel 6.4 dieser Begründung wird verwiesen.

Den Belang einer umfassenden Durch- bzw. Eingrünung wurde für das Gesamtvorhaben bereits im genehmigten Bauantrag, durch die darin vorgesehenen Heckenpflanzungen Rechnung getragen.

Gleichwohl leistet das geplante Gesamtvorhaben, einschließlich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Beitrag zur zukunftsfähigen und innovativen Weiterentwicklung des Betriebsstandortes und somit für die regionale Wirtschaftsstruktur.

Somit lässt sich gemäß der vorgenannten Abhandlung feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Markt Triefenstein verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt durch Regierung von Unterfranken am 02.02.1990). Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Industriegebiet“ (GI) dargestellt. Dementsprechend entwickelt sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB inhaltlich aus den Zielen des Flächennutzungsplanes.

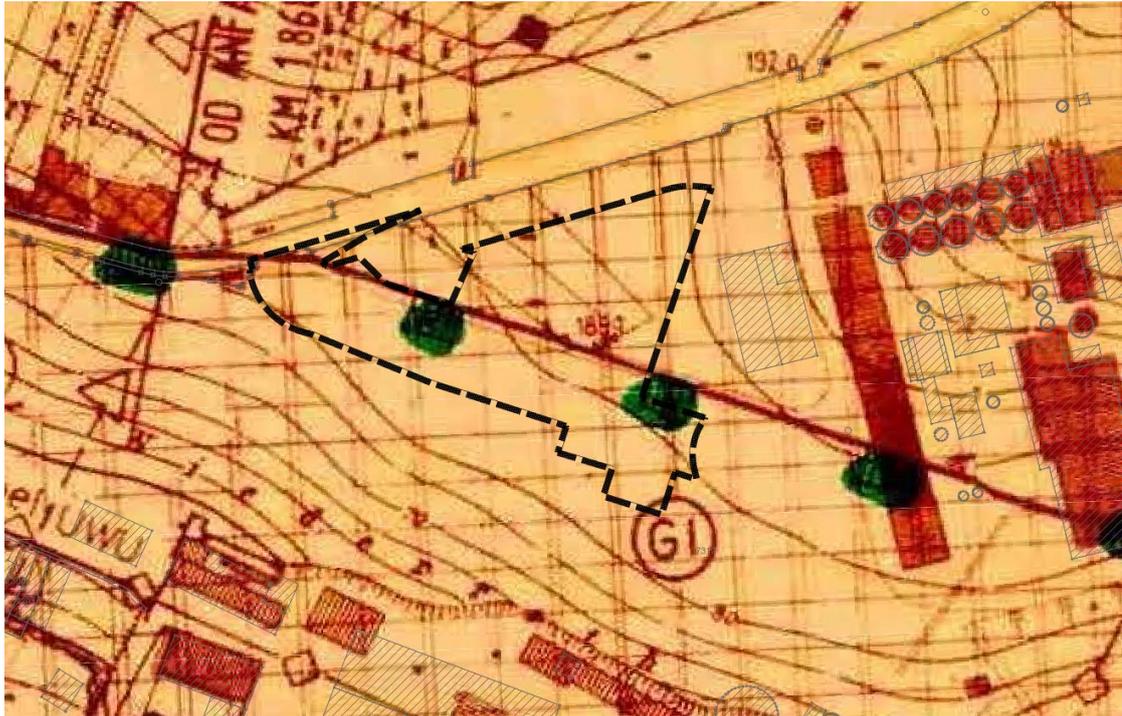


Abb. 11: Auszug aus dem Gesamtlächennutzungsplan des Marktes Triefenstein, Plangebiet schwarz  
 (Bearbeitet durch BAURCONSULT // Kartengrundlage Flächennutzungsplan: Markt Triefenstein  
 // Kartengrundlage Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb oder unmittelbar an einen bestehenden Bebauungsplan angrenzend.

#### 4.5 Sonstige (städtebauliche) Entwicklungskonzepte

Für das Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen keine sonstigen für die Planung relevanten Entwicklungskonzepte vor.

### 5. Planinhalte und Begründung

#### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzung:

1) Als Art der baulichen Nutzung wird „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

- Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

- 2) Innerhalb des Plangebiets sind nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan genannten Nutzungen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich einerseits an der im Umfeld bestehenden industriell geprägten Nutzung des Zementwerkes sowie andererseits an dem beabsichtigten Vorhaben. Hierzu wird auf die Ausführungen zum Ziel und Zweck der Planung, unter Kapitel 1.2 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan hingewiesen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzung:

1) Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

2) Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

3) Anzahl der Vollgeschosse:

Die max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen (VG) wird mit max. 1 VG festgesetzt.

4) Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 193,0 m ü NN, die Wandhöhe auf max. 5,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG als obere Bezugswerte und die Oberkante Fertigfußboden EG auf max. 188,0 m ü NN als unteren Bezugswert festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf durch notwendige, untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl wurde gemäß dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Industriegebiet definiert.

Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen wurden basierend auf dem geplanten Mehrzweckgebäude definiert. Die Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m dient der Zulässigkeit notwendiger untergeordneter technischer Aufbauten (wie z.B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlage).

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Verschneidung der vorgenannten Aspekte (Grundflächenzahl und Geschossigkeit/Höhenfestsetzung).

### 5.1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

- 1) Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise wurde basierend auf dem geplante Mehrzweckgebäude definiert, und erscheint mit Blick auf die geplante Kubatur des Gebäudes sowie die festgesetzten Baugrenzen als ausreichend.

### 5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
- 2) Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde basierend auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigten Nutzungen und Baukörpern definiert. Die Baugrenze umfasst dabei sowohl den bereits im Bauantrag für die CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage genehmigten Teil des Mehrzweckgebäudes als auch dessen beabsichtigte Erweiterung in nördliche Richtung, um Aufenthaltsräume für LKW-Fahrer und ein Ersatzteillager (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kap. 1.1 und 1.2).

### 5.1.5 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

- 1) Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Triefenstein vom 09.06.2021 nachzuweisen.

Begründung:

Mit der Festsetzung soll zu einer ausreichenden Bereitstellung von Stellplätzen beigetragen werden.

### **5.1.6 Ausschluss fossiler Energieträger**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzung:

- 1) Zur Verbesserung der Luftqualität dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Begründung:

Die Festsetzung zum Ausschluss fossiler Energieträger dient der Verbesserung der Luftqualität. Sie betrifft im vorliegenden Bebauungsplan vorrangig das geplante Mehrzweckgebäude. Weitere Gebäude mit etwaigen Heiz- und Feuerungsanlagen sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht vorgesehen.

Für das Mehrzweckgebäude sind somit andere nachhaltigere Energieträger für Heizzwecke zu nutzen. Dabei wird auch auf die Regelungen zur Solarenergie des Art. 44a BayBO verwiesen. Demnach müssen Eigentümer von Nichtwohngebäuden u.a. bei einem Neubau sicherstellen, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, in angemessener Auslegung auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

### **5.1.7 Verkehrs- und Erschließungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im nordwestlichen Bereich an die bestehende Kreisstraße MSP 36 an. Zur Erschließung des Gesamtvorhabens (Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der geplanten CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage) ist ein Ausbau des bestehenden Verkehrsanschlusses zwingend notwendig. Die im Zuge dessen geplante neue interne Erschließungsstraße wurde bereits im Bauantrag genehmigt. Lediglich der Einmündungsbereich in die Kreisstraße bedurfte einer nochmaligen Überprüfung und Überarbeitung. Diese wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Der geplante Einmündungsbereich wurde dementsprechend als Verkehrsflächen im Planteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen. Die Einmündung wurde dabei entsprechend den Forderungen des Landratsamtes so dimensioniert, dass eine Ausfahrt von Sattelzügen nach Osten auf die Kreisstraße ohne Benutzung des Fahrstreifens des Gegenverkehrs erfolgen kann. Da die Ausfahrtsituation auch mit der vorgenommenen Anpassung von einer allgemein üblichen Verkehrsführung abweicht und dadurch insbesondere für den

Schwerverkehr tendenziell unübersichtlich sein kann, schlägt der Verkehrsplaner die Anordnung von STOP-Schildern rechts und links der Ausfahrt vor.

Vom Einmündungsbereich ausgehend wird der Verkehr aufgeteilt in zwei Richtungen intern weitergeleitet.

Der LKW-Verkehr wird über die bereits im Rahmen des genehmigten Bauantrags geplante neue Erschließungsstraße parallel zur Kreisstraße auf das Gelände des Zementwerks geführt. Diese Erschließung wurde zur Orientierung nachrichtlich im Planteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingezeichnet. Sie ist selbst, bis auf die Einmündung in die Kreisstraße, aber nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Über diese geplante interne Zufahrt wird der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Bereich für LKW-Stellplätze erschlossen.

Der PKW-Verkehr hingegen wird weiterhin über die bestehende rund 4 m breite Bestandszufahrt geführt. Diese wurde als Verkehrsfläche im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Die Bestandszufahrt erschließt auch die bestehenden PKW-Stellplätze am Tor 2 des Zementwerks. Die im Planteil für die PKW-Stellplätze festgesetzte Verkehrsfläche wurde gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan für einen künftigen Ausbau geringfügig gegenüber dem Bestand vergrößert.

### **5.1.8 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen // Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB // § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

#### Entwässerung (Kanalisation)

Für die Entwässerung der geplanten Verkehrsflächen wurden Flächen für Sickermulden im Planteil des vorliegenden Bebauungsplanes eingezeichnet. Diese dienen einerseits der Entwässerung des ausgebauten Einmündungsbereiches in die Kreisstraße MSP 36 sowie der Entwässerung der geplanten LKW-Stellplätze.

Bzgl. der Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße wird darauf hingewiesen, dass diese so herzustellen ist, dass die Entwässerung der Verkehrsflächen vollständig auf dem Werksgrundstück erfolgt. Es darf kein anfallendes Wasser auf die Fahrbahn der Kreisstraße gelangen. Dies ist bei der Höhenplanung der Verkehrsflächen auf dem Vorhabengrundstück entsprechend sicherzustellen.

Das geplante Mehrzweckgebäude, einschließlich des dort anfallenden Regenwassers soll über das bestehende Mischsystem des Zementwerkes entwässert werden.

Die geplanten Lagerflächen werden lediglich geschottert. Somit kann das dort anfallende Oberflächenwasser weiterhin wie bisher vor Ort versickern.

Die bisher bereits versiegelten Flächen der PKW-Stellplätze und der Zufahrt zu Tor 2 werden weiter wie bisher in die angrenzenden unbefestigten Werksflächen entwässert.

Bestehende Abwasserleitungen (Mischsystem) befinden sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs, im angrenzenden Werksgelände.

Der bestehende Regenwasserkanal im Bereich der Einmündung auf die angrenzende Kreisstraße muss im Zuge des notwendigen Ausbaus des Einmündungsbereiches erneuert und gleichzeitig verlängert werden. Dieser unterirdische Kanal leitet das anfallende Oberflächenwasser des Straßentwässerungsgrabens der Kreisstraße nach Süden in einen offenen Graben den Hang hinab, welcher am Fuß des Hanges in das Werksnetz eingeleitet wird. Von dort aus wird das Oberflächenwasser zusammen mit dem Oberflächen- und Schmutzwasser des Zementwerkes der Kläranlage zugeleitet.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird darüber hinaus allgemein auf die nachfolgend aufgelisteten Punkte hingewiesen:

- Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen.
- 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.
- Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen.
- Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.
- 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.

#### Trinkwasserversorgung (Trinkwassernetz)

Bestehende Trinkwasserleitungen befinden sich im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Werksgelände. Die Leitungen liegen dabei am östlichen Rand z.T. innerhalb des Geltungsbereiches. Das geplante Mehrzweckgebäude wird an das bestehende werkseigene Trinkwassernetz angeschlossen.

### Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine unterirdische Leitung der Deutschen Telekom. Bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung im Bereich der Leitung ist die Deutsche Telekom zu beteiligen, um den genauen Verlauf sowie daraus resultierend den Erhalt bzw. etwaige zwingend notwendige Verlegungen frühzeitig abzustimmen.

### Stromversorgung (Stromnetz)

Bestehende Stromleitungen befinden sich im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Werksgelände. Die Leitungen liegen dabei am östlichen Rand sowie im südlichen Bereich z.T. innerhalb des Geltungsbereiches. Hieran sind ebenfalls bestehende Laternen zur Beleuchtung der Verkehrsflächen angeschlossen. Ein ggf. notwendiger Rückbau bzw. eine etwaige Verlegung ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu prüfen. Das geplante Mehrzweckgebäude wird an das bestehende werkseigene Stromnetz angeschlossen.

## **5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Um die mit dem Vorhaben verbundenen Folgen für Natur und Landschaft zu begrenzen, wurde v.a. aus artenschutzrechtlichen Gründen im Umweltbericht (Anlage 1.1) unter Kapitel 8 sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1.3) unter Kapitel 10 folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme definiert, die im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt wurde:

### V 2 - Erhalt von Gehölzen

Um die Beanspruchung von Gehölzen für die Umsetzung des Vorhabens auf das erforderliche Maß zu begrenzen, sollen die Gehölze am südlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben. Diese sind im Bebauungsplan als Erhaltungsgebot festgesetzt.

Darüber hinaus wurden die nachfolgenden weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht (Anlage 1.1) und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1.3) als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### V 1 - Oberirdische Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit der Vögel und Aktivitätszeit von Fledermäusen

Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten sowie von Einzelquartieren kleiner Fledermaus-Arten in Nischen oder Spalten der Bäume erfolgte die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) bereits im Jahr 2022/2023, so dass eine Festlegung dieser Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist.

### V 3 - Verwendung naturverträglicher Beleuchtung

Zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten sind gemäß § 11a BayNatSchG - soweit dies insbesondere aus Gründen der Anlagen- und Arbeitssicherheit möglich ist - bei einer Beleuchtung der PKW- und LKW-Parkplätze, Teile des Mehrzweckgebäudes und Lagerflächen Leuchtmittel zu empfehlen, die eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000, bestenfalls von maximal 2400 Kelvin aufweisen. Folgende Leuchtmittel kommen dazu in Frage: Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED.

Um generell die Lichtemissionen nach außen insbesondere für die Tiere im Umfeld (v.a. Fledermäuse) sowie für Zugvögel zu minimieren, werden sogenannte Full-Cut-Off Leuchten bei den Straßenlampen empfohlen, deren Lichtstrahlen aufgrund der Abschirmung größtenteils nach unten ausgerichtet sind.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem Übergang in die freie Landschaft sollte darauf geachtet werden, dass so wenig wie nötig beleuchtet wird. Die Beleuchtungsstärke soll sich an dem neusten Stand der Technik orientieren.

### V 4 - Abtrag und Sicherung des kulturfähigen Oberbodens

Vor Aufnahme der eigentlichen Bauarbeiten auf den bisher nicht überbauten und versiegelten Flächen wird der anstehende kulturfähige Oberboden der natürlich gewachsenen Böden abgetragen und für eine Wiederverwendung im Rahmen der Bodenrekultivierung der abgebauten Flächen in Steinbruch der Heidelberg Materials AG gesichert.

Der anfallende kulturfähige Boden wird, sofern dieser nicht direkt in die Rekultivierungsbereiche verbracht wird, in geeigneten Mieten fachgerecht zwischengelagert. Beim Abtragen, Zwischenlagern und Wiedereinbauen des Bodens werden die Vorgaben der einschlägigen Leitfäden des BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016) und der DIN 19731 beachtet. Diese beinhalten wesentliche Empfehlungen zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen.

## **5.3 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Gemäß Umweltbericht ergibt sich durch das Vorhaben ein Kompensationsbedarf von 18.028 Wertpunkten. Der Ausgleich soll über die Abbuchung von bestehenden Ökokontoflächen des Vorhabenträgers bzw. einen ggf. noch notwendigen Ankauf externer Ökopunkte erfolgen. Für weitere Informationen wird auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht unter Kapitel 8 verwiesen.

#### Hinweis:

Hinsichtlich Maßnahmen zum Sichtschutz und der Eingrünung des Plangebietes wird auf die Ausführungen des im Umweltbericht (Anlage 1.1) unter Kapitel 5.5 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ verwiesen:

*„Im Rahmen des gesonderten Cap2U-Bauantrages erfolgt nach dem Bauvorhaben eine Wiederherstellung von Gehölzbeständen östlich zum Geltungsbereich angrenzend am Rand des Werksgeländes sowie die Neuanlage von Gebüschstrukturen entlang der MSP 36 (s. Abb. 6 und Cap2U-Bauantrag). Die Planung sieht Grünflächen mit Gehölzen (mesophile Gebüsche/ Hecken, Einzelbaum/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung) und einem extensiven Krautsaum (Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Strandorte) vor. Die Neupflanzungen dienen einerseits dem Ausgleich des vorhabenbezogenen Eingriffs in Natur und Landschaft, andererseits aber auch als artenschutzrechtlich-funktionaler Ausgleich für gebüschbrütende Vogelarten. Die geplanten Grünflächen fungieren gleichzeitig als funktioneller Ausgleich für die beanspruchten Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden B-Plan Verfahrens.*

*Zudem dienen die Gehölze sowohl für den Vorhabensbereich des Bauantrages als auch für den des B-Plan Bereiches als Sichtschutz. Innerhalb des Geltungsbereiches können keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, da hier nach Beendigung der Baumaßnahme keine Grünflächen mehr vorhanden sind.“*

## **5.4 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.4.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m Art. 81 Nr. 1 BayBO)

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

- 1) Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung am Ortseingang von Lengfurt. Darüber hinaus sind bereits im Umfeld alle relevanten Sparten unterirdisch verlegt.

### **5.4.2 Dachform, Dachneigung**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

- 1) Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu max. 5° auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Form des Daches sowie dessen Neigung wurde basierend auf dem geplante Mehrzweckgebäude definiert.

### **5.4.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Planungsrechtliche Festsetzung:

1) Spiegelerde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung am Ortsrand von Lengfurt und damit einer Vermeidung einer etwaigen Fernwirkung spiegelnder und reflektierende Materialien in der Fassadenausführung. Dies trägt gleichzeitig zur Verkehrssicherheit der angrenzenden Kreisstraße MSP 36 bei, indem die Ausbildung etwaige Quellen von Blendwirkungen vorgebeugt wird.

Zusätzlich wird als Hinweis noch auf die Regelungen zur Solarenergie des Art. 44a BayBO hingewiesen. Demnach müssen Eigentümer von Nichtwohngebäuden u.a. bei einem Neubau sicherstellen, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, in angemessener Auslegung auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

### **5.4.4 Einfriedungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Planungsrechtliche Festsetzung:

1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Begründung:

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen wurde in Abstimmung mit Vorhabenträger als Maximalwert definiert.

## **6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

### **6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1.1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## 6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden industriell geprägten Siedlungsbereichs. Es finden keine neuen Flächenausweisungen auf bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Es findet lediglich eine Nachverdichtung mit Neuordnung der verkehrlichen Erschließung im Randbereich des Zementwerks Lengfurt statt, der bereits heute in weiten Teilen geschottert bzw. versiegelt ist. Dadurch wird eine zusätzliche Beanspruchung von Grünflächen reduziert.

Gleichzeitig trägt dies zu einer besseren Ausnutzbarkeit des bestehenden Werksgeländes bei und entspricht somit dem Gebot von Innen- vor Außenentwicklung. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes ergibt sich im vorliegenden Fall kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft. Die Funktionen der aufgeführten Schutzgüter werden über die Ausgleichsmaßnahmen des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Hierfür wurde im Umweltbericht für den Bestand ein Biotopwert von insgesamt 18.028 Wertpunkt ermittelt. Der Ausgleich soll über ein Ökokonto, bzw. den Ankauf externer Ökopunkte erfolgen. Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden. Für weitere Details wird auf die Ausführungen unter Kapitel 8. des Umweltberichtes (siehe Anlage 1.1) verwiesen.

## 6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung im Bereich eines bereits bestehenden und historisch gewachsenen Industriestandort handelt, werden nur geringfügig neu Flächen versiegelt.

Die im Rahmen des Gesamtvorhabens geplante CO<sub>2</sub>-Produktionsanlage (siehe Erläuterungen hierzu im Kapitel 1.1) trägt dazu bei, dass das im Zuge der Zementherstellung unvermeidbar anfallende CO<sub>2</sub> als Rohstoff für andere technische und industrielle Anwendungen nachgenutzt werden kann – insbesondere in der Getränke- und Lebensmittelindustrie. Vor allem etwaige regionale Abnehmer, der genannten Industriezweige, profitieren zusätzlich durch kurze und somit klimafreundlichere Transportwege. Auch dies trägt zu einer besseren Gesamt-CO<sub>2</sub>-Bilanz bei.

Somit kann verhindert werden, dass ein Teil des anfallenden CO<sub>2</sub> unmittelbar in die Atmosphäre abgegeben wird, wodurch der „CO<sub>2</sub>-Fußabdruck“ des Zementwerkes reduziert werden kann. Das Gesamtvorhaben dient daher dem Klimaschutz und der Erreichung der Klimaschutzziele aus dem Pariser Klimaschutz-Abkommen sowie den Bundes- und

Landesklimaschutzgesetzes. Die Teilvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Realisierung dieser Gesamtanlage notwendig und tragen somit ebenfalls zu den vorgenannten Aspekten von Klimaschutz und Maßnahmen bei, die dem Klimawandel entgegenwirken.

#### **6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherheit einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Hierzu wurden schalltechnische Untersuchungen im Rahmen eines Fachgutachtens durchgeführt, die der vorliegenden Begründung als Anlage 1.2 beiliegen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen (IBAS Ingenieurgesellschaft GmbH; Bericht-Nr. 24.14252-b01b vom 07.06.2024) wurde durch den Gutachter zusammengefasst folgendes Ergebnis dargelegt:

*„Die Ergebnisse der Prognoserechnungen zeigen, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Nutzungen verträglich mit der Gesamtsituation am Standort sind. An den nächstgelegenen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Tagzeit um mindestens 15 dB und in der maßgeblichen Nachtzeit um mehr als 20 dB unterschritten.*

*Ergänzende Untersuchungen zur gelegentlichen Nutzung der Lagerflächen als Besucherparkplatz für den benachbarten Saalbau haben ergeben, dass die als Freizeitlärm zu beurteilenden Immissionen die dafür zu Grunde zu legenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sicher unterschreiten.“*

Für weitere Details wird auf die Ausführungen im Gutachten (siehe Anlage 1.2) verwiesen.

#### **6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Industriegebiets, inkl. der Neuordnung der verkehrlichen Erschließung. Belange der

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

#### **6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Industriegebiets, inkl. der Neuordnung der verkehrlichen Erschließung. Soziale und kulturelle Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind somit von der vorliegenden Planung nicht direkt betroffen. Soziale und kulturelle Belange werden aber berührt. So wird der Bereich südlich der bestehenden Werkszufahrt gelegentlich als Besucherparkplatz für den benachbarten Saalbau genutzt. Die künftige Nutzung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes steht dieser geduldeten, gelegentlichen Nutzung nicht entgegen.

#### **6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Die Planung soll zur kleinteiligen Weiterentwicklung (Nachverdichtung) eines bereits bestehenden industriell geprägten Siedlungsbereiches beitragen. Damit werden die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB berücksichtigt.

#### **6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler. Etwaige Bodendenkmäler im Geltungsbereich im Plangebiet sind nicht bekannt.

Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die Planung aufgenommen.

#### **6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften**

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

#### **6.10 Belange der Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Planung den Entwicklungsbedarf des Zementwerks Lengfurt aufgreift und somit einen Beitrag zur zukunftsfähigen und innovativen Weiterentwicklung des Betriebsstandortes leistet.

### **6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die vorliegende Planung sind weder die Belange der Forstwirtschaft noch die der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) unmittelbar betroffen, da durch die Planung keine entsprechenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

### **6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass diese den Entwicklungsbedarf des Zementwerks Lengfurt aufgreift und somit einen Beitrag zur zukunfts-fähigen und innovativen Weiterentwicklung des Betriebsstandortes leistet.

### **6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Telekommunikationsnetz angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sowie des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB). Die bestehende Telekommunikationsleitung im Einmündungsbereich zwischen Kreisstraße und interner Werkersschließung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen durch den Vorhabenträger zu beachten. Etwaige Maßnahmen sind rechtzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

### **6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

Das Zementwerk Lengfurt ist bereits an die Versorgungsnetze Energie und Wasser angeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Notwendige Verlegungen weiterer Leitungen sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen durch den Vorhabenträger zu prüfen.

### **6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet, entsprechende Belange somit nicht betroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

### **6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Industriegebiets, inkl. der Neuordnung der verkehrlichen Erschließung. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) werden damit berücksichtigt.

### **6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

### **6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Für das Plangebiet des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen keine für die Planung relevanten städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder Planung vor, deren Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen wären.

### **6.19 Belange des Hochwasserschutzes**

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung**

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden und historisch gewachsenen Industriestandortes handelt werden nur geringfügig neu Flächen versiegelt. Den Belang einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) kann in Hinblick auf die angrenzende bestehende und geplante industrielle Nutzung nur bedingt Rechnung getragen werden. Dies geschieht vor allem durch Heckenpflanzungen, die als Durch- bzw. Eingrünungsmaßnahme für das Gesamtvorhaben bereits im genehmigten Bauantrag vorgesehen sind.

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>6.158 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
./.. Industriegebiet (GI)	3.620 m <sup>2</sup>	58,8 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	448 m <sup>2</sup>	7,3 %
./.. Verkehrsfläche	962 m <sup>2</sup>	15,6 %
./.. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.218 m <sup>2</sup>	19,8 %
./.. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (hier Sickermulde)	223 m <sup>2</sup>	3,6 %
./.. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	135 m <sup>2</sup>	2,2 %

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Erwerb bzw. Tausch von Grundstücken notwendig. Das von der Planung wesentlich betroffene Grundstücke befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich eine kleine Teilfläche des Geltungsbereiches im Bereich der Einmündung auf die Kreisstraße befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Hier ist im Rahmen der weiterführenden Ausführungsplanungen zum Ausbau des Einmündungsbereiches nochmals die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes zu beteiligen.

### AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 07.06.2024

---

Markus Schlichting  
Abteilung Städtebau