

Gemeinde: Lülsfeld  
Kreis: Schweinfurt

21.09.2021



# Bebauungsplan „ÜZ e.G. Lülsfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan

## VORENTWURF

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Lül20-0001

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan.....	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
3.1	Allgemein.....	5
3.2	Planungsgrundlagen.....	6
4.	Städtebau.....	7
4.1	Städtebau und Planungskonzept.....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3.1	Baugrenzen.....	8
4.3.2	Bauweise.....	8
4.3.3	Grundflächenzahl (GRZ).....	9
4.3.4	Geschossflächenzahl (GFZ).....	9
4.3.5	Höhe baulicher Anlagen.....	9
4.3.6	Gebäudegestaltung.....	9
4.3.7	Dachgestaltung.....	9
4.3.8	Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen.....	10
4.3.9	Einfriedung.....	10
4.3.10	Abstandsflächen.....	10
4.3.11	Geländeänderungen.....	10
4.3.12	Oberflächenwasser.....	11
4.3.13	Versickerungsfördernde Maßnahmen.....	11
5.	Erschließung.....	11
5.1	Verkehrsanbindung.....	11
5.2	Ver- und Entsorgung.....	11
5.2.1	Abwasserbeseitigung.....	11
5.2.2	Niederschlagswasser.....	12
5.2.3	Wasserversorgung.....	12
5.2.4	Energieversorgung.....	13
5.2.5	Telekommunikation.....	13
5.2.6	Abfallentsorgung.....	13
5.3	Planungsumfang.....	13
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	13
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme.....	13
5.6	Oberbodenschutz.....	14
6.	Umweltbericht.....	14
7.	Grünordnung.....	14
8.	Artenschutz.....	15
9.	Schallschutz / Immissionen.....	17
10.	Denkmalschutz.....	18
11.	Geotechnisches Gutachten.....	18
12.	Verfahren.....	19
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Schallgutachten	

## Übersichtskarte

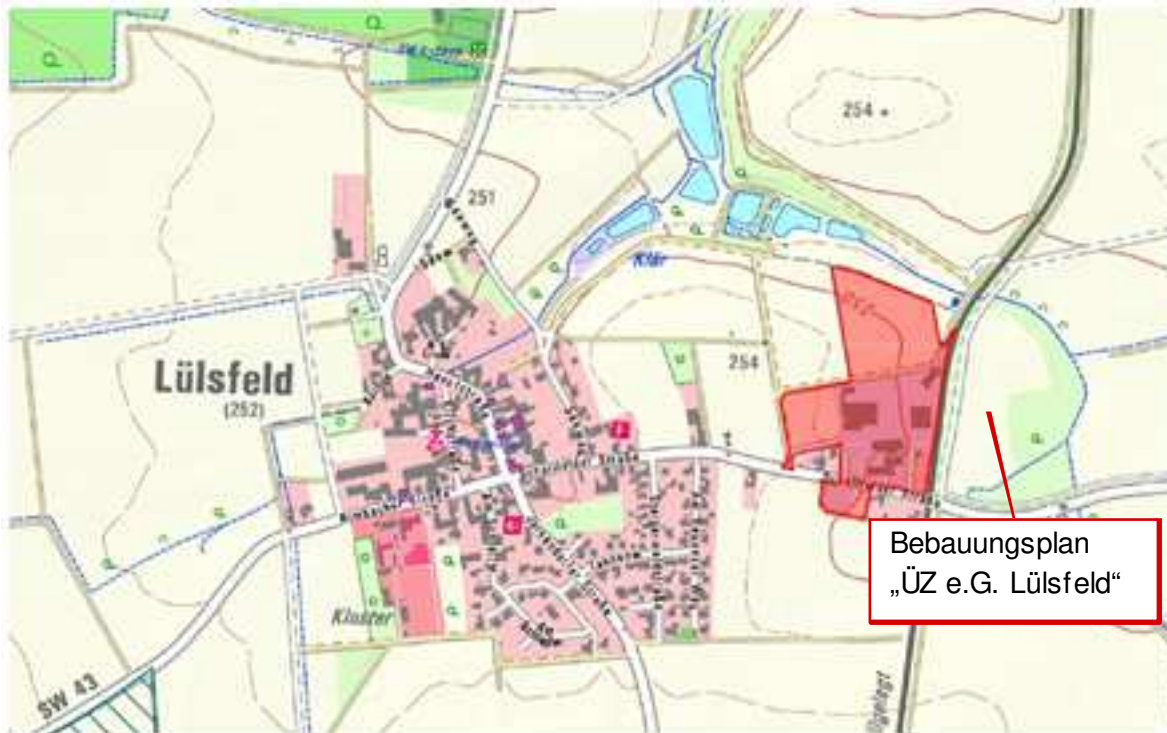


Abbildung 1: Übersichtskarte

Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 26.04.2021

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Lülsfeld liegt im Süden des Landkreises Schw einfurt des Regierungsbezirkes Unterfranken ca. 24 km südlich des Oberzentrums Schw einfurt. Der Ort befindet sich etwa 4 km südwestlich der Stadt Gerolzhofen unweit der Verkehrsachsen A 3 und A 70, die von überregionaler Bedeutung sind.

In direkter Nachbarschaft liegen die Stadt Gerolzhofen sowie die Gemeinden Oberschw arzach, Prichsenstadt, Volkach und Frankenw inheim. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bahnlinie zwischen Schw einfurt und Kitzingen.

Die bestehende Ansiedlung mit geplantem Erweiterungsbereich der Überlandzentrale liegt ca. 120 m östlich der Ortslage Lülsfelds direkt an der Kreisstraße SW 43.

Das Plangebiet wird unmittelbar von dieser Kreisstraße über die vorhandenen Erschließungsstrukturen der bestehenden „Unterfränkischen Überlandzentrale Unterfranken e.G.“ erschlossen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO 1990 m. W. v. 13.05.2017 auf dem seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbegebiet und Sondergebiet mit Versorgungsflächen plant die Gemeinde Lülsfeld, den weiteren Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die ÜZ durch diese Bebauungsplanaufstellung und Erweiterung vorausschauend vorzubereiten und damit decken zu können.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Aufstellung des Bebauungsplans in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lülsfeld ist die überplante Fläche im westlichen Teil als Fläche für Gewerbe, im östlichen Teil als Versorgungsfläche und im neu dazukommenden nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die nördliche Fläche und ein kleiner Teil der westlichen Fläche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen werden alle von der ÜZ seit Jahrzehnten für die Versorgung der Region mit Energie genutzt.

Daher ist ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ÜZ e.G. Lülsfeld notwendig. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft sowie die noch als Sondergebietsflächen für Versorgungsanlagen dargestellten Flächen der ÜZ werden im Rahmen der Gesamtüberarbeitung als Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO 1990 m. W. v. 13.05.2017 ausgewiesen. Die Gesamtüberarbeitung wird im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „ÜZ e.G. Lülsfeld“ wird erst nach Wirksamkeit der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgen, die zuvor vom Landratsamt Schwefurt genehmigt werden muss.

Somit wird eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

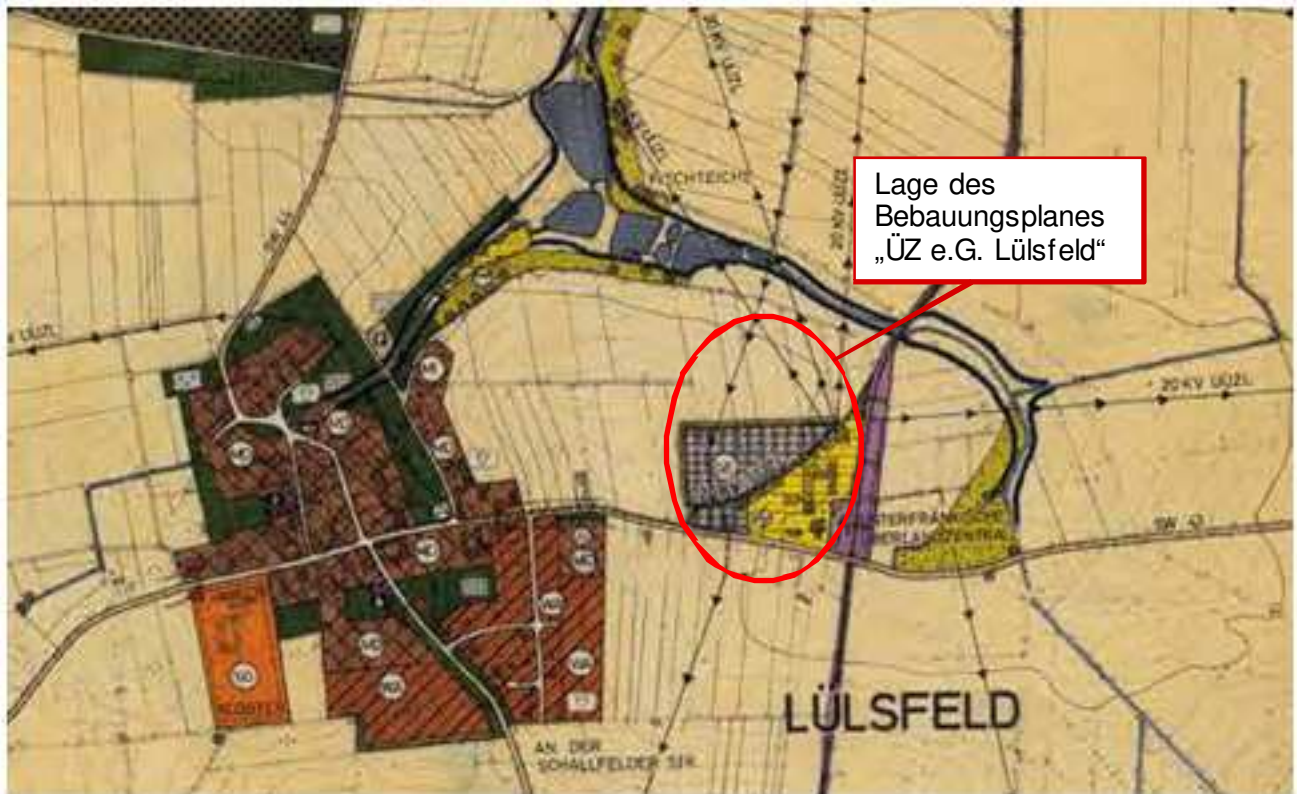


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplans seit 1984 (Ausschnitt)  
 Quelle: Gemeinde Lülsfeld, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 26.04.2021

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Allgemein

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt nördlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes der Unterfränkischen Überlandzentrale e.G. in Lülsfeld. Südlich des größten Teiles des Plangebiets verläuft die Kreisstraße SW 43. Den größten Teil des Bebauungsplanes umfassen die schon seit Jahrzehnten bestehenden und von der ÜZ genutzten Flächen.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es wird nördlich vom Flurweg Nr. 1038 und westlich vom Flurweg Nr. 1040 begrenzt.

Im Osten schließt sich teilweise Grünland, größtenteils aber die Bahnlinie Schw einfurt - Kitzingen sowie darüber hinaus wieder landwirtschaftliche Flächen an.

Im Süden grenzen die Erweiterungsflächen an wohnbaulich genutzte Bereiche, die Kreisstraße SW 43 und erneut landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 3: Luftbild mit Planungsumgriff (rote Füllung)

Quelle: Bayern Atlas Plus, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 26.04.2021

### 3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Lültsfeld zur Förderung des heimischen Gewerbes und insbesondere zur Verbesserung der Arbeitsmarktsituation für die ganze Region zugrunde.

Hierzu kommen die Anforderungen eines über die Region hinaus führenden Energie- und Serviceunternehmens, das als Genossenschaft die regionale Lebensqualität der hier ansässigen Bürgerinnen und Bürger zu verbessern und den ländlichen Raum nachhaltig zu stärken versucht.

Weitere Planungsgrundlagen sind folgende Unterlagen:

- Digitale Flurkarte
- Tachymetrische Aufnahmen des Geländes.
- Schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 4)
- Fachgutachten über den Artenschutz (siehe Anlage 3)
- Geotechnisches Gutachten

## 4. Städtebau

### 4.1 Städtebau und Planungskonzept

Die Gemeinde Lülsfeld hat im Jahr 2021 auf Anregung des Landratsamtes Schw eifurt beschlossen einen Bebauungsplan für die ÜZ Mainfranken I Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld e.G. aufzustellen, um der seit 1910 in Lülsfeld ansässige Energiegenossenschaft weiterhin Planungssicherheit für eine langfristige Entwicklung zu geben und sie weiterhin zu unterstützen. Der gesamte Bestand, mit allen bisher von der ÜZ e.G. genutzten Flächen, wie auch die neu geplanten notwendigen Bauvorhaben sowie weitere vorzusorgende Erweiterungsbereiche werden bauleitplanerisch geordnet und verbindlich in einen Rahmen gefasst.

Ziel ist der ÜZ e.G., die für die Gemeinde und die Region sowohl Arbeitsplätze bringt als auch die Energieversorgung und die Infrastruktureinrichtungen langfristig stärkt, zu ermöglichen den rasant zunehmenden Energiebedarf decken zu können. Der vorliegende Bebauungsplan sichert der Energiegenossenschaft die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür.

Das geplante Gewerbegebiet ist flexibel für unterschiedliche Gebäude und Nutzungen vorgesehen. Im seit Jahrzehnten genutzten Kernbereich der gewerblichen Flächen entlang der Schallfelder Straße sind die bestehenden Verwaltungsgebäude. Hier wird im östlichen Bereich auf den Flurstücken Nr. 734 und 735/1 ein weiteres Gebäude als Kundencenter mit Konferenzraum und flexiblen Büroeinheiten entstehen. Südlich der Schallfelder Straße wird die bestehende Parkplatfläche der ÜZ optional für ein zusätzliches Büro- und Kundengebäude gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan „ÜZ-Betriebsparkplatz“ geändert.

Die weiter nördlich gelegenen bestehenden Gebäude, Werkstattgebäude, Lagerhalle mit Lagerverwaltung, Schalthaus und das Gebäude für die Notversorgung, werden von entsprechenden Baufenstern eingebunden.

Westlich der bestehenden Lagerhalle entsteht ein Baufenster für die notwendige neu zu errichtende Kaltlagerhalle im Bereich der Flurstücke 1043 und 1045 sowie ein weiteres Baufenster im Norden auf dem neu erworbenen Flurstück 1048. Hier ist eine Fläche vorzuhalten, die mittelfristig für weitere Erweiterungsbauten genutzt werden kann. Aufgrund des rasant steigenden Energiebedarfes müssen Vorkehrungen getroffen werden, um einen entsprechenden Ausbau sicherstellen zu können. Kurzfristig ist eine Zwischennutzung dieser Fläche mit Freifeld-Solarmodulen angedacht.

Die Energiegenossenschaft e.G. muss aufgrund des enormen energetischen Entwicklungsbedarfes der nächsten Jahre vorplanen, sodass ein komplexer Gesamtbereich entsteht, der für die nächsten Jahrzehnte wettbewerbsfähig bleibt.

Die erforderliche großflächigere Überbauung der Grundstücke ist Anlass, keine Verkehrsflächen innerhalb der Bauflächen darzustellen sowie die nördliche und westliche Bauflächenenerweiterung mit aufzunehmen.

Die bisherige Eingrünung der Bauflächen bleibt Richtung Norden und Süden größtenteils erhalten. Im Bereich der Erweiterungsflächen erfolgt eine weitere verstärkte Eingrünung Richtung Westen. Zum nördlich liegenden Graben hin wird zusätzlich eine Fläche für Kröten und Amphibien angelegt. Eine Umfahrung entlang der Eingrünung zur freien Landschaft hin bleibt auf den Flurwegen möglich.

Das Gesamtkonzept sieht eine großflächigere Nutzung vor, die mittels Staffelung der Höhen baulicher Anlagen, der notwendigen Emissionskontingentierung sowie durch die Erweiterung der Ein- und Begrünung, eine nicht minder ansprechende Einbindung in das Umfeld erreicht.

Der auf eine großflächigere Nutzung ausgelegte bauleitplanerische Rahmen ermöglicht eine flexible dauerhafte Entwicklung der gewerblichen Bauflächen für die seit 1910 bestehende und für die über die Region hinaus wichtige Energiegenossenschaft ÜZ Mainfranken.

#### Verträgliche Einbindung und Erweiterung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen formuliert, die eine landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleisten sowie die Nutzung nachhaltiger Energie- und Wasserkonzepte ermöglichen.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der bestehenden Flächen und Objektbereiche sowie der Erweiterungsflächen wird eine CO<sub>2</sub> – neutrale Bauweise mit Dachbegrünungen, entsprechenden Außenanlagen und dem Einsatz erneuerbarer Energien ermöglicht.

Eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein. Die geplanten gewerblichen Flächen schließen unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und an das bestehende Sondergebiet für Energienutzung an.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO 1990 m.W.v. 13.05.2017 ausgewiesen.

Diese Nutzung entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes im bestehenden und auszuweisenden westlichen Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „ÜZ e.G. Lültsfeld“. Im bestehenden östlichen Bereich sind die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als Versorgungsflächen für Elektrizität dargestellt.

Die Gesamtheit der Ausweisungsfächen des Bebauungsplanes „ÜZ e.G. Lültsfeld“ wird im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lültsfeld als Gewerbegebiet dargestellt werden, sodass sich diese dann aus dem Flächennutzungsplan ergeben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) ausgeschlossen.

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen, auch von Freifeld – Photovoltaikmodulen innerhalb des gesamten Umgriffes des Bebauungsplanes ist zulässig.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

### 4.3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind an die bestehende Ausgangssituation angepasst sowie für den aktuellen und zukünftigen Erweiterungsbedarf mit ausreichendem Abstand zum Gebäudebestand festgesetzt. Zur Eingrünung hin verbleibt ein Mindestabstand von 3 m. Hierdurch ist eine optimale Ausnutzung der Bauflächen entsprechend den Parametern der Nutzungsschablone möglich.

Eine dauerhafte Flexibilität bezüglich notwendiger Änderungen baulicher Anlagen, aufgrund von sich wandelnden Betriebsabläufen und –entwicklungen, ist somit langfristig gegeben.

### 4.3.2 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind zulässig.



Hierdurch wird dem Bauherrn die Errichtung von längeren Baukörpern, wie sie in dem Gewerbegebiet nötig sind, ermöglicht.

Die Anforderungen dauerhafter Flexibilität bezüglich notwendiger Änderungen baulicher Anlagen, aufgrund von sich wandelnden Entwicklungen, sind auch hier berücksichtigt.

#### **4.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl ist für den gesamten Umgriffsbereich mit maximal 0,8 festgesetzt. Dies ist der nach § 17 BauNVO für Gewerbegebietsflächen zulässige Maximalwert.

Es eröffnet den Bauherbern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung ihres Grundstückes und schränkt die Attraktivität der Bauflächen und des Standortes nicht unnötig ein. Die Beeinträchtigung von gesunden Arbeitsverhältnissen ist nicht zu befürchten.

#### **4.3.4 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl ist mit maximal 2,4 der nach § 17 BauNVO für Gewerbegebietsflächen zulässige Maximalwert.

Es gibt den Bauherbern einen großen Spielraum für die Ausnutzung ihrer Geschossflächen, um möglichst wenig Flächen zu versiegeln.

Beeinträchtigungen der gesunden Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten.

#### **4.3.5 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe darf maximal 16,00 m bzw. 12,00 m entsprechend der Darstellung (siehe A 1.4) zur Bezugsebene betragen. Schornsteine, die der Notversorgung dienen, dürfen bis zu 25 m hoch sein.

Der untere Bezugspunkt (= Bezugsebene) ist auf die Höhe 250,50 m ü. NN für die Teilfläche (TF) 1, 250,00 m ü. NN für die Teilfläche 2, 248,50 m ü. NN für die Teilfläche 3 und auf 252,00 m ü. NN für die Teilfläche 4 festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Zur Verbesserung der Verträglichkeit der Bebauung gegenüber den übrigen bebauten Siedlungsflächen von Lültsfeld, sind die maximal zulässigen Höhen wie oben festgesetzt. Die westlich gelegenen Teilfläche 1, 2 und 4 sind deshalb um vier Meter reduziert, sodass durch die Abstufung eine gefälligere Entwicklung der Höhen zu den bestehenden Siedlungsflächen hin entsteht.

#### **4.3.6 Gebäudegestaltung**

Die Gestaltung gewerblicher Gebäude unterliegt sehr starken funktionalen und ökonomischen Anforderungen. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die mögliche Umsetzung energiewirtschaftlich flexibler Konzepte. Die Gestaltungsfreiheit hierfür wird ermöglicht.

Nicht zulässig sind reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien.

#### **4.3.7 Dachgestaltung**

Dachneigung

Die Dachneigung ist mit 0° bis 45° festgesetzt, was dem Bestand und den üblichen Dachneigungen von Gewerbebauten entspricht. Die Zulässigkeit von noch steileren Dächern ist nicht ge-

ben, da diese in Verbindung mit den möglichen großflächigen Gebäudekubaturen zu optisch zu dominanten Baukörpern führt.

Um eine Förderung der Nutzung regenerativer Energien zu unterstützen ist die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig.

#### Dacheindeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie Anthrazit bis schwarz. Helle Kunststoff- oder Trapezblecheindeckungen sind nur in nicht spiegelnder Oberfläche zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (jedoch nicht mit stark glänzenden oder reflektierenden Oberflächen) auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern sind ausdrücklich zulässig.

### **4.3.8 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig.

Es ist festgesetzt, dass die erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge auf dem (n) jeweiligen (bzw. den zugehörigen) Grundstück(en) nachgewiesen werden müssen.

Hierdurch wird ein Zuparken der Erschließungsstraßen und öffentlicher Verkehrsflächen, wodurch eine Behinderung erfolgen würde (insbesondere des Schwerlastverkehrs), ausgeschlossen.

### **4.3.9 Einfriedung**

Die Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Sie sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Flurwegen als Doppelstabmatten- oder Maschendrahtzaun zu errichten. Als grünordnerische Maßnahme ist dabei die Ausführung sockelloser Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleinsäugetieren (mind. 10 cm Abstand zum Boden) notwendig. Im Bereich der Eingrünungsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen hin, sind die Einfriedungen hinter diesen zu errichten, um verträglich in die Landschaft eingebunden zu sein. Die Einfriedungen sind hierdurch kaum von außen her sichtbar.

### **4.3.10 Abstandsflächen**

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

### **4.3.11 Geländeänderungen**

Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf abweichend von der festgesetzten unteren Bezugsebene (siehe A.5.6) nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude (Baugrube, inklusive Kellerbereich und Fundamente) bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 3,50 m zulässig. So können für die gewerbliche Nutzung notwendige Stützmauern, Rampen sowie Auf- und Abfahrten errichtet werden.

Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist dabei übergangslos herzustellen. Böschungen steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 sind nicht zulässig. Stützmauern sind landschaftstypisch zu verkleiden bzw. zu begrünen.

#### **4.3.12 Oberflächenwasser**

Das anfallende Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen, welche nicht von LKWs befahren werden, sind in den Regenwasserkanal bzw. in Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten, ggf. unter Zwischenschaltung eines Regenwasserbehälters. Stärker verschmutzte Oberflächenwässer (z.B. aus stark befahrenen Hofflächen) sind über eine Regenwasserbehandlungsanlage ebenfalls dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Dieser führt das unverschmutzte Wasser in das bestehende Regenrückhaltebecken.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Arbeitsblatts A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" sowie des DWA Merkblatts M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

#### **4.3.13 Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sowie Verkehrsflächen, auf denen nicht mit erheblichem LKW Verkehr zu rechnen ist, bzw. von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.

In Bereichen, in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen.

Die geplanten Rückhalteräume sind so zu dimensionieren, dass bei einer Ableitung des durch die Bebauung nicht mehr örtlich versickernden Oberflächenwassers, nicht mehr Wasser in die angebundenen Vorfluter eingeleitet wird, als dies im unbebauten Zustand erfolgt ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen. Die Gräben bzw. Retentions- und Versickerungsbecken sind naturnah anzulegen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrsanbindung**

Die Erschließung der Gewerbebebietsflächen erfolgt wie bisher über die bestehende Kreisstraße SW 43. Die Hauptzufahrt wird dabei von der östlich gelegenen bisher genutzten Hauptanbindung nach Westen, über die schon gebaute weitere Zufahrt des Flurstückes 1044, direkt auf die Gewerbebebietsflächen geführt. Der östlich abknickende Straßenbereich bleibt als untergeordnete Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke 728 und 728/1 erhalten.

### **5.2 Ver-, und Entsorgung**

#### **5.2.1 Abwasserbeseitigung**

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird, wie der Bestand, in einem qualifizierten Trennsystem entwässert. Die Gemeinde Lültsfeld besitzt eine unbelüftete Abwasseranlage als Kläranlage.

Die Abwässer aus der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes werden in das gemeindliche Abwassernetz eingeleitet, sodass eine entsprechende Behandlung des Abwassers über die unbelüftete Abwasserteichanlage Lültsfeld gewährleistet ist.

Um sicherzustellen, dass die örtlichen Entwässerungseinrichtungen nicht überlastet werden, ist anfallendes Schmutzwasser mit besonderen Belastungen, das den Verschmutzungsgrad von üblichem Hausabwasser überschreitet, von den Betreibern vor der Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz vorzureinigen.

Die erforderlichen Berechnungen und Nachweise für den Anschluss der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes an die bestehende Abwasseranlage Lültsfelds werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und nachgewiesen. Dies gilt auch für eine eventuell nötige Ertüchtigung der unbelüfteten Abwasserteichanlage Lültsfeld.

Die Entwässerung des öffentlichen Straßengrundstückes und die dazugehörigen Entwässerungsanlagen bleiben unverändert.

### **5.2.2 Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser wird möglichst ortsnah versickert. Der Versiegelungsgrad ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Es wird eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone angestrebt. Der größte Teil des Niederschlags- und Oberflächenwassers wird über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Sämtliche Muldenverläufe und Becken sind durch unterschiedliche Böschungsneigungen naturnah auszubauen.

Die geplanten Rückhalteräume sind so zu dimensionieren, dass bei einer Ableitung des durch die Bebauung nicht mehr örtlich versickernden Oberflächenwassers, nicht mehr Wasser in die angebundenen Vorfluter eingeleitet wird, als dies im unbebauten Zustand erfolgt ist.

Die entsprechenden Nachweise, die über die schon bestehenden wasserrechtlichen Genehmigungen für den Bestandsbereich hinausgehen, sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen bzw. die wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen.

Durch die großflächige Dachbegrünung eines Teilbereiches der Gebäude / Carports werden der Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert.

### **5.2.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Fernwasserversorgung Franken (FWF) innerhalb des Versorgungsbereiches Volkach. Die Gemeinde Lültsfeld geht weiterhin nicht von einem erhöhten Trinkwasserbedarf aus, sodass die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im oder im Umfeld des Planungsbereiches, sodass eine Beeinträchtigung der Wasserversorgung ausgeschlossen werden kann.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann erst mit der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das

Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W405 verwiesen.

#### 5.2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende eigene Leitungsnetz als örtlicher Energieversorgungsträger. Die Energieversorgung wird durch die ÜZ Mainfranken e.G., die frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt.

#### 5.2.5 Telekommunikation

Die Erweiterung der Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung erfolgt über die örtlichen Versorgungsnetze. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erweiterung der bestehenden Versorgung durchgeführt.

#### 5.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung des Erweiterungsbereiches wird durch die Kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Schwinfurt durchgeführt, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt ist.

### 5.3 Planungsumfang

Umfang des Bebauungsplanes „ÜZ e.G. Lültsfeld“:

Gesamtfläche	ca.	5,628 ha	100,0 %
(davon Bestand	ca.	3,0 ha	53,3 %)
Verkehrsflächen	ca.	1,491 ha	26,493 %
(davon öffentl. Verkehrsfläche	ca.	0,119 ha	02,11% )
Grünflächen	ca.	0,922 ha	16,382 %
Nettobaufläche	ca.	3,215 ha	57,125 %

### 5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die überplanten Flächen auf der Gemarkung Lültsfeld sind in den wesentlichen Bereichen, abgesehen von den Anlagen der Kreisstraße, im Eigentum der Überlandzentrale Mainfranken e.G. als Bauwerker, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

### 5.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen für die Erweiterungen auf den Flurstücken 734 und 735/1 sowie 1045 sollen baldmöglichst nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes verwirklicht werden. Der Bereich des Flurstückes 1048 ist für zukünftige Erweiterungsmaßnahmen des Energieversorgers ÜZ Mainfranken e.G. als notwendige Vorhaltefläche zur Sicherung des weiterhin sehr schnell ansteigenden Energiemarktes für Strom vorgesehen. Eine Zwischennutzung mit Freifeld - Photovoltaikmodulen ist möglich.

## 5.6 Oberbodenschutz

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

## 6. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „ÜZ e.G. Lültsfeld“.

## 7. Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch der notwendige Grünordnungsplan entsprechend erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 2 entnommen werden.

## 8. Artenschutz

(Siehe Anlage 3, spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

Für zwei Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Es ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen (CEF), sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Dies betrifft die potentiell vorkommenden Amphibien und die potentiell vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt schlussendlich unter Berücksichtigung aller Vorkehrungen.

Für alle weiteren Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Auch die Zwischennutzung des dritten Bauabschnittes als Freifeldphotovoltaikanlage löst für die potentiell vorkommenden Arten, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, ebenfalls keinen Verbotstatbestand aus.

### Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen

#### Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs, anzulegen.

#### Erhaltung / Schutzmaßnahmen

- Festgesetzte Ausgleichsflächen sind von baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten und wenn nötig gegen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Zum Erhalt festgesetzte Gehölze und Vegetationsstrukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:

- Als Randeingrünung des Baugebietes wird eine Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Grünordnung festgesetzt.
- Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut sowie extensive Pflege in den Ausgleichsflächen gem. Grünordnung.

#### Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

- Von Oktober bis März/April sind Eingriffe in Sommerquartiere und von April bis September/Oktober sind Eingriffe in Winterquartiere zulässig.  
Das Fällen bzw. Verschließen der Quartiere von Habitatbäumen ist also nur zwischen dem 1. Oktober und 15. Oktober möglich.
- Für das Entfernen der Vegetation oder Rodung zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten oder Fledermäusen ausschließt.
- Installation des mit Höhlen durchsetzten Obstbaumes als Totholz (im Ganzen) in der zum Erhalt festgesetzten nördlichen Grünfläche.
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Außenbeleuchtungen sind "fledermausfreundlich" zu gestalten (Minimierung der Beleuchtung, Ausrichtung vom Wald abgewandt, geringe Ultraviolett- und Blauanteile der Leuchtkörper, ...).

#### Vermeidungsmaßnahme Lurche:

- Beseitigen von Vegetationsstrukturen (ohne Bodeneingriff) nur außerhalb der Laichzeit und Aktivitätsphase der Amphibien in der Zeit zwischen September und Februar. Anschließend ist die Fläche vegetationsfrei zu halten.
- Ansonsten ist das Beseitigen von Vegetationsstrukturen erst während / nach fachgerechter Vergrämung / Absammeln der Amphibien/Lurche unter gutachterlicher Aufsicht zulässig, bzw. nach gutachterlicher Freigabe.
- Roden der Wurzelstöcke erst während / nach Vergrämung / Absammeln der Amphibien/Lurche unter gutachterlicher Aufsicht zulässig, bzw. nach gutachterlicher Freigabe. Fachgerechte Vergrämung oder Absammeln der Amphibien/Lurche zwischen März und April in angrenzende Flächen.
- entstehende Bodensenken und Wasseransammlungen im Eingriffsbereich sind während der Bauarbeiten sofort zu verfüllen, um ein Einwandern oder Abblähen im Eingriffsbereich zu verhindern.
- Im Bereich der geplanten Freifeldphotovoltaikanlage ist ein intensiv gepflegter Rasen anzulegen – Mahd, monatlich im Sommerhalbjahr, mit Entfernung des Mahdgutes, kein Dünger oder Biozideinsatz.
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Außenbeleuchtungen sind "artfreundlich" zu gestalten (Minimierung der Beleuchtung, Ausrichtung vom Gewässer abgewandt, ...).

#### Vermeidungsmaßnahme Vögel:

- Das Entfernen der vorhandenen Vegetation und das Roden von Bäumen ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten.
- Für das Entfernen der Vegetation oder das Roden von Bäumen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Installation des mit Höhlen durchsetzten Obstbaumes als Totholz (im Ganzen) in der zum Erhalt festgesetzten nördlichen Grünfläche.
- Im Bereich der geplanten Freifeldphotovoltaikanlage ist ein intensiv gepflegter Rasen anzulegen – Mahd, monatlich im Sommerhalbjahr, mit Entfernung des Mahdgutes, kein Dünger oder Biozideinsatz.
- Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.



## 9. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens für das bestehende Gewerbegebiet und die sich aus der geplanten Nutzung zu betrachtenden Verträglichkeit erfolgt.

Um eine schallimmissionstechnische Verträglichkeit der Nutzung des Gewerbegebiets der Unterfränkische Überlandzentrale e.G. gegenüber den umgebenden schützenswerten Gebieten zu erreichen, müssen geeignete Emissionskontingente festgesetzt werden.

Die Festsetzung wird wie folgt formuliert:

„Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.“

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
TF1	59	44
TF2	57	42
TF3	59	44
TF4	58	43

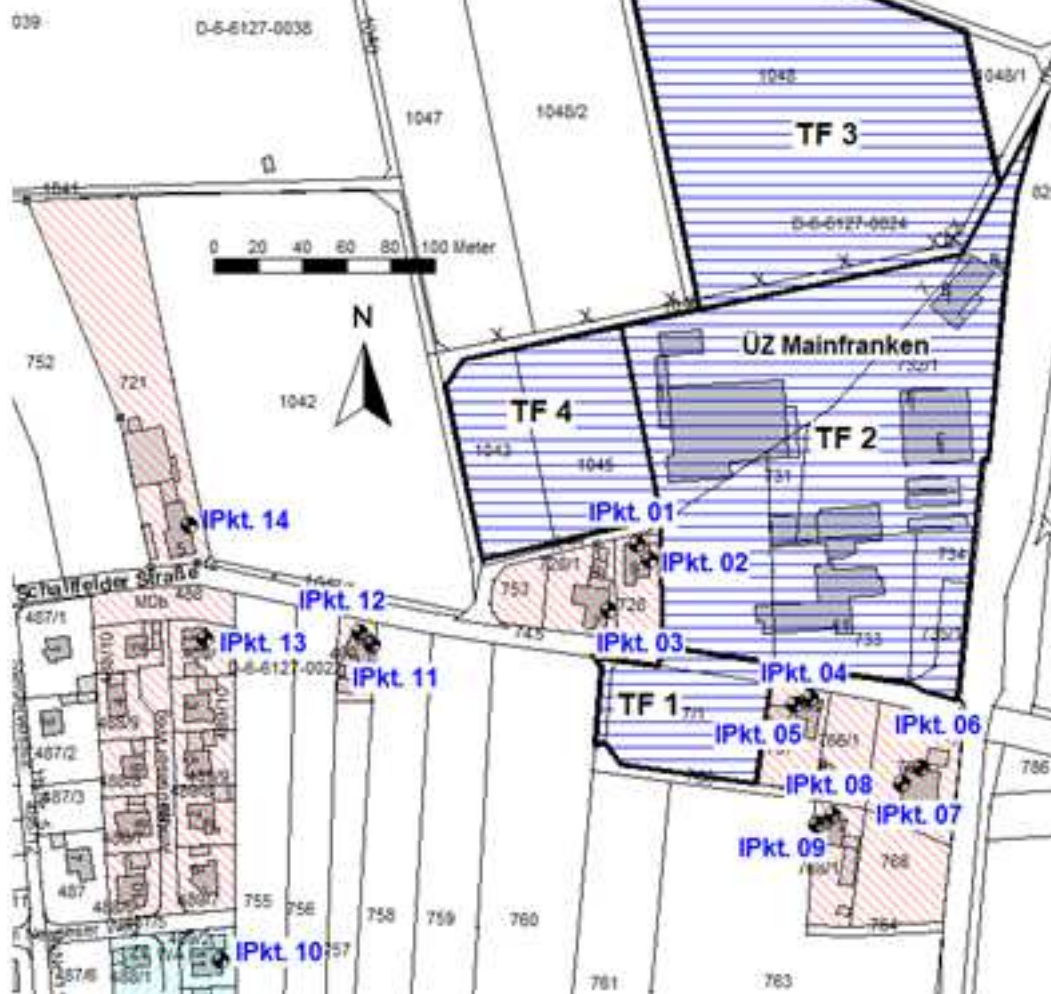


Abbildung 4: Übersicht Teilflächen (Abbildung 16 Schallgutachten)  
 Quelle: Schallgutachten, Auktor Ingenieur GmbH 21.09.2021

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

Die Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.

Für das Gewerbegebiet der Unterfränkischen Überlandzentrale e.G. in Lültsfeld wurden die Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum, die durch die Emissionen der umliegenden Verkehrsflächen verursacht werden, mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 verglichen. Die Verkehrsfläche (Kreisstraße SW 43) wurde auf Basis der Prognose des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) modelliert.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Für die geplante Gewerbefläche der Unterfränkische Überlandzentrale e.G. wurde für die maßgeblichen Immissionspunkte die Emissionskontingentierung abgeleitet. Die Kontingentierung ist gemäß Kapitel 5.5 des Schallgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen worden und das Schallgutachten wird als Anlage 4 Bestandteil des Bebauungsplans.

Somit steht dem geplanten Gewerbe/Industriegebiet aus schalltechnischer Sicht nichts entgegen.

## 10. Denkmalschutz

Im Übergangsbereich der bestehenden gewerblichen Baufläche (Flurstück Nr.732) hin in die nördlich geplante Erweiterungsfläche (Flurstück Nr.1048) befindet sich das Bodendenkmal D-6-6127-0024 - Brandgräber vermutlich der Urnenfelderzeit.

Im näheren nordwestlichen Umfeld des Planungsbereiches ist das Bodendenkmal (D-6-6127-0038, Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) sowie im südwestlichen Umfeld das Bodendenkmal D-6-6127-0022 - Körpergräber der Merowingerzeit bekannt.

Nachdem bei der einige Jahre zurückliegenden Verlegung sowohl der Gas-, als auch der Kanalleitung, durch das gekennzeichnete Bodendenkmal (D-6-6127-0024) im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche, keine besonderen Funde gesichert wurden, wird eine mögliche Überbauung dieser Fläche offengehalten. Entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sind zu treffen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen gemäß Artikel 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.

Dies ist im Bebauungsplan deutlich unter F 1 Nachrichtliche Übernahme dargestellt.

## 11. Geotechnisches Gutachten

Im Zuge der Planung und Errichtung der schon bestehenden Gebäude und Erweiterungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte ist ein geotechnisches Gutachten von GMP – Geotechnisches Institut Prof. Dr. Magar + Partner GbR, Winterhäuser Straße 9, 97084 Würzburg am 04.02.2005 sowie zuvor am 08.05.1980 erstellt worden.

## 12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	20.04.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	__._.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	__._.202x __._.202x
Behandlung der Eingegangenen Stellungnahmen	am	__._.2021
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	__._.2021
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	__._.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	__._.2021 __._.202_
Behandlung der eingegangene Stellungnahmen	am	__._.202_
Satzungsbeschluss	am	__._.202_

Gemeinde Lülsfeld,

---

Heinrichs  
1. Bürgermeister

Würzburg, 21.09.2021

Bearbeitung: Roppel

Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## **Quellen-/ Bildnachweis**

Abbildung 1: Übersichtskarte .....	3
Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplans seit 1984 (Ausschnitt) .....	5
Abbildung 3: Luftbild mit Planungsumgriff (rote Füllung) .....	6
Abbildung 4: Übersicht Abbildung 4: Übersicht Teilflächen (Abbildung 16 Schallgutachten) .....	17