

**Markt Sulzbach a. Main**

**Bebauungsplan**

**„Am Sulzbacher Weg“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser

Stand 14. Dezember 2017



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG

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

## **Gliederung**

### **Anlass**

#### **1. Bestand und Planung**

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

#### **2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

#### **3. Verfahren und übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

- 3.1 Verfahren
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungspläne

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

- 4.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm
- 4.3 Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz Betrieb des Feuerwehrrätehauses und des Bürger- und Gemeinschaftshauses
- 4.4 Kampfmittel

#### **5. Verkehr**

- 5.1 Motorisierter Individualverkehr
- 5.2 Ruhender Verkehr
- 5.3 Geh- und Radwege

#### **6. Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 6.3 Oberflächenwasser
- 6.4 sonstige Versorgungsleitungen

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

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 7.5 Verkehrsflächen
- 7.6 Öffentlich und private Grünflächen
- 7.7 Zufahrten zu Garagen
- 7.8 Dächer
- 7.9 Dachaufbauten
- 7.12 Geländeänderungen

#### **8. Flächenbilanz**

#### **9. Anlagen**

## **Anlass**

Der Marktgemeinderat hat die dringliche Umsetzung des Baugebietes „Am Sulzbacher Weg“ am nordöstlichen Rand von Dornau beschlossen, um die starke Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

Mit Ausnahme der den Alteigentümern zugeteilten Grundstücke befinden sich große Teile des Plangebiets im Eigentum des Marktes Sulzbach a. Main. Auf einer Informationsveranstaltung im September 2017 wurden interessierten Bauwilligen aus Sulzbach a. Main erste konzeptionelle Entwürfe vorgestellt, um Planung und Bauwünsche aufeinander abzustimmen.

Darauf aufbauend entstand ein Gestaltungsentwurf mit 17 Bauplätzen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, die sich in ihren Abmessungen an der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung orientiert.

Damit keine neuen Baulücken entstehen und das Plangebiet zügig entwickelt wird, verbindet der Markt die Vergabe der Baugrundstücke mit einem Baugebot.

## **1. Bestand und Planung**

### **1.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Dornau und ist verkehrlich über die Sulzbacher Straße erreichbar. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser prägen aktuell den Ortsrand. Im Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Den östlichen Rand bildet die Sulzbacher Straße bzw. der Ortsrand von Dornau.



Vom landwirtschaftlichen Weg nach Nordosten



Blick nach Westen

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und fällt leicht von Westen nach Osten. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5,0 m bei einer mittleren Hangneigung von ca. 4%. In Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände ebenfalls leicht (ca. 3 %). Der Höhenunterschied beträgt ca. 3,0 m.

### **1.2 Planung**

In Fortführung der ländlich geprägten Bebauung werden 17 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 736 m<sup>2</sup> für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser entwickelt. Erschlossen wird das Wohngebiet über eine Ringstraße mit Zufahrt von der Sulzbacher Straße.

Die Wohngebäude können 2-geschossig ausgebildet werden. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der südöstlich angrenzenden Bebauung. Die weitgehend ost-west-

gerichteten Firste ermöglichen die Ausrichtung der Dächer nach Süden und begünstigen damit die Nutzung der Sonne als regenerative Energiequelle.



Gestaltungsplan mit Einfamilienwohnhäusern, unmaßstäblich

Auf den Anwesen kann eine Doppelgarage errichtet werden. Um den Stauraum vor Garagen als zusätzliche Besucherstellplätze anbieten zu können, werden die Garagen entsprechend zurückgesetzt.



Gestaltungsplan mit Zweifamilienwohnhäusern, unmaßstäblich

Sofern Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden, werden die dafür erforderlichen zusätzlichen Stellplätze auf nahezu die gleichen Teilbereiche konzentriert, um Beeinträchtigungen der Gartenfläche durch zu- und abfahrenden Fahrzeugverkehr so gering wie möglich zu halten.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Dornau westlich der Sulzbacher Straße.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Dornau und wird

- im Norden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 560, 557/1 und 936 (jeweils geschnitten),
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 555, 557, 559, 561, 562, 598, 700, 600/8, 936/3, 566 (geschnitten) und 571/1,
- im Süden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 573 und
- im Westen den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 508/2 bis 523 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

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

Fl. Nrn. 561/1, 562/2, 563, 564, 565, 571 und 571/2 (alle jeweils vollständig) und Fl. Nrn. 557/1, 560, 566 und 936 (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.574 m<sup>2</sup>.

## 3. Verfahren und übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Verfahren

Das Plangebiet schließt im südöstlichen Bereich an die bebaute Ortslage von Dornau.

Damit entspricht es einem Gebiet, dass sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und somit als Außenbereichsfläche anzusehen ist, das nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden kann.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die Nutzbarmachung von Flächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, entsprechen den Intentionen des § 13b BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigtem Wohnbauland.

Die Größe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes beträgt 10.101 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 4.040 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup>.

### Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13b BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 4.040 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup> liegt.

Danach kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

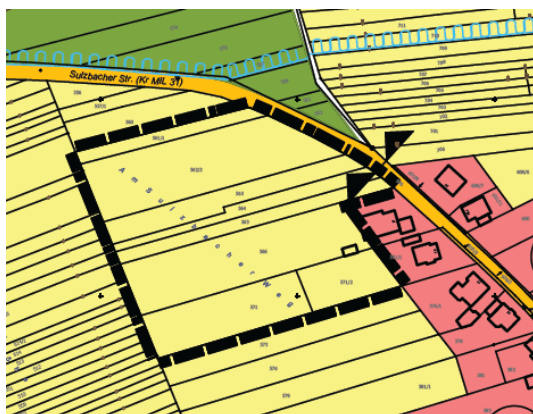


### Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

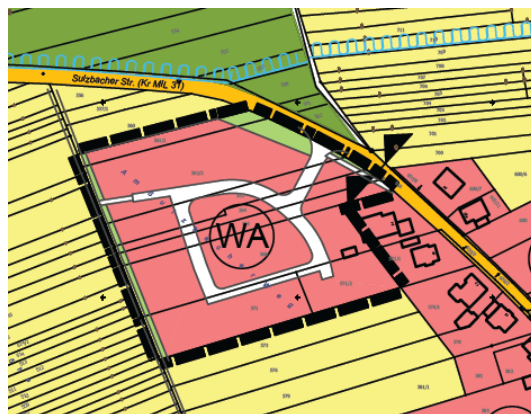
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Sulzbach a. Main ist der gesamte Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan vom 02.02.2010



Entwurf

Danach entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan stattdessen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt.

### 3.3 Bebauungspläne

Mit einer kleinen Teilfläche überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Linsenrain und Gewerbeflächen Am Sulzbacher Weg“. Betroffen ist hiervon das Anwesen mit der Fl. Nr. 566. Die Überschneidung betrifft nur Freiflächen.

## 4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### 4.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Landschaftsplanungsbüro Trölenberg + Vogt wurde mit Datum vom 28.07.2017 für das Plangebiet eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Aus der Untersuchung geht folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### 4.1.1 *Anlass und Aufgabenstellung*

*Die Marktgemeinde Sulzbach möchte die Voraussetzungen zur Erweiterung eines Baugebietes am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Dornau schaffen. Dazu stellt sie einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB auf.*

*Der aktuelle Geltungsbereich des B-Plans hat einen Umfang von ca. 1,3 ha. Er erstreckt sich im Wesentlichen auf landwirtschaftlich genutztem Grünland und Ackerflächen sowie auf einen Garten. Von einer Schnitthecke abgesehen gibt es keine Gebüsch und nur wenige Bäume (Birken, 1 Walnuss, Obstbäume).*

Um den rechtlichen Anforderungen an Eingriffsplanungen gerecht zu werden und aufgrund der (potenziellen) Vorkommen europarechtlich geschützter Arten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Vorhabens durchzuführen.

In der saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.  
(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt wird, ist derzeit nicht bekannt.)
- Ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.  
Für die „Verantwortungsarten“ ist also derzeit keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Sofern sich jedoch schutzwürdige Vorkommen von beispielsweise Arten der Roten Liste ergeben, sind diese im Einzelfall vertieft zu betrachten.

#### 4.1.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bewirken können.

Mit der **baubedingten** Flächeninanspruchnahme gehen alle bisherigen Vegetationsformen nahezu vollständig verloren. Durch die Lage an einem Flurweg bzw. die Erschließungskonzeption werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen. Es kommt zu Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen, optischen Störungen durch den Baustellenbetrieb. Barrierewirkungen und Zerschneidungen sind nicht zu erkennen.

**Anlagebedingt** werden Flächen versiegelt und dauerhaft als Lebensraum entzogen. Dabei handelt es sich überwiegend um Grünland, Acker, einige Gehölze und ein Gartenstück.

Artenschutzrelevante Immissionen sind nicht zu erkennen.

Auch die optischen Störungen bleiben ohne artenschutzrelevante Auswirkungen.

Barrierewirkungen und Zerschneidungen sind nicht zu erkennen.

Die **betriebsbedingten** Störungen werden mit jenen am bisherigen Ortsrand vergleichbar sein und um Baugebietstiefe nach außen verlagert.

#### 4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

##### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- *Baumfällung im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar)*  
Zur Vermeidung der Zerstörung von besetzten Vogelnestern und von Fledermaustagesverstecken bzw. -sommerquartieren sind Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchzuführen.
- *Baufeldräumung im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar)*  
Zur Vermeidung der Zerstörung von besetzten Vogelnestern bodenbrütender Arten ist die gesamte Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens bzw. Entfernen der Vegetation) nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchzuführen und die Fläche bis zu Beginn der Erschließung und Bebauung als Schwarzbrache zu erhalten.  
oder hierzu
- *Alternativ Brutplatzkontrolle vor Beginn der Baufeldräumung*  
Vor der Baufeldräumung werden mit Blick auf das Zerstören/Töten alle Wiesen- und Ackerflächen auf das Vorkommen von Brutplätzen untersucht. Bei diesem Vorgehen ist nur für den Fall eines festgestellten Vorkommens der Baubeginn außerhalb der o.g. Brutzeit zu legen.

Sonstige artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen werden nicht erforderlich.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Solche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

#### 4.1.4 Bestand und Betroffenheit der Arten

##### **Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

###### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL im Gebiet sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

###### Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.



*(Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.)*

*Arten, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (projektbezogen nach vorliegenden Kenntnissen, nach der Bestandserfassung, allgemein auf Grund der Roten Liste oder der Brutvogel-, Libellen-, Heuschrecken-, Fledermausatlanten), brauchen nicht der saP unterzogen zu werden und werden hier nicht weiter berücksichtigt.*

### **Säugetiere**

*Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Tierarten des Anhang IV FFH-RL*

*Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten liegen nicht vor, außer Fledermäusen sind auch keine Vorkommen zu erwarten.*

*Im Artenschutzkataster ist in ca. 800 m westlicher Entfernung die Bechsteinfledermaus, ansonsten keine Fledermausart, nachgewiesen. Über die Online-Datenbankabfrage für die Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“, „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ sind für die Kartenblätter TK 6121 und 6021 elf Arten ausgewiesen.*

*Um eine knappere und übersichtlichere Darstellung zu erreichen, werden die Fledermausarten ökologischen Gilden zugeordnet:*

*Gilde 1: Typische Gebäudefledermäuse, die keine Bäume oder Nistkästen als Quartiere nutzen*

*Gilde 2: Fledermausarten, die im Sommer auch Bäume als Quartiere nutzen, jedoch nicht in diesen überwintern*

*Gilde 3: Typische Baumfledermäuse, die auch in Bäumen überwintern*

*Von den 11 potenziell möglichen Fledermausarten sind 4 ungefährdet oder stehen nur auf einer Vorwarnliste.*

*Im geplanten Baugebiet kommen nur wenige ältere Bäume (Birken, Walnuss, Apfelbäume) vor, die aufgrund geeigneter Strukturen (Schadstellen, kleine Höhlungen, lose Borke) das Potenzial als Fledermausquartier besitzen. Die Nutzung als Tagesverstecke oder Sommerquartier ist demnach nicht auszuschließen. Ausgeschlossen werden kann aber eine Nutzung als Winterquartier, weil keine echten Baumhöhlen vorhanden sind, die Höhlungen zu klein sind und durchfrieren. Somit ist allenfalls eine Sommernutzung denkbar. Ausweichquartiere und Jagdraum stehen in der Umgebung zur Verfügung. Mit dem festgelegten Rodungs- und Räumungszeitpunkt werden Störung, Schädigung und Tötung vermieden.*

*Die ökologische Funktion der dem Eingriff benachbarten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatschG wird nicht berührt.*

*Von den sonstigen Säugetieren bedarf der Feldhamster eines genaueren Blicks. Diesbezügliche Erhebungen auf ausgewählten Flächen (FABION 2009) hatten zwar nicht zu Nachweisen, aber einer Kulisse geeigneter Böden im deutlich*

milderen Maintal geführt. Ein Vorkommen in Dornau kann ausgeschlossen werden.

Nachweise der Haselmaus sind in der ASK für den Eingriffsbereich und die weitere Umgebung nicht dokumentiert und auch potenziell wegen der nahezu fehlenden Gebüsche bzw. dichten Unterwuchses unwahrscheinlich. Die Haselmaus ist in Unterfranken allerdings nicht allzu selten und in Bayern ungefährdet. Sie baut im Sommer zumeist Grasnester, kann aber auch in Baumhöhlen und Nistkästen leben. Im Winter braucht sie frostfreie Verstecke, z.B. in Totholz, in geeigneten Baumhöhlen oder im Boden. Im geplanten Baugebiet kommen nur wenige ältere Bäume (Birken, Walnuss, Apfelbaum) vor, von denen allenfalls der Apfelbaum im Sommer nutzbar wäre. Für eine Nutzung als Winterquartier sind die festgestellten Hohlräume - es handelt sich nicht einmal um Baumhöhlen - zu klein. Auch Totholz als Winterquartier ist nicht vorhanden. Somit ist allenfalls eine Sommernutzung denkbar. Ausweichquartiere stehen in der Umgebung zur Verfügung. Mit dem festgelegten Rodungszeitpunkt werden Störung, Schädigung und Tötung vermieden.

### **Kriechtiere**

Übersicht über das potenzielle Vorkommen der betroffenen Tierarten des Anhang IV FFH-RL

Über die Online-Datenbankabfrage für die Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“, „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ sind für die Kartenblätter TK 6121 und 6021 nur die Schlingnatter (*Corone/la austriaca*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ausgewiesen. Im Artenschutzkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BAYLFU 2012) liegen keine Nachweise der Arten vor.

Für die Schlingnatter gibt es weder Unterschlupf- noch wärmebegünstigte Strukturen.

Die Vegetationsbedeckung der ebenen Flächen ist dicht, die Flächen bieten Zauneidechsen keine Höhlen und kein grabbares Substrat für Tagesverstecke und Winterquartiere. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass trotz intensiver Suche keine Zauneidechsen gefunden wurden.

Vorkommen der Arten sind auszuschließen. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht berührt.

### **Lurche**

Übersicht über das potenzielle Vorkommen der betroffenen Tierarten des Anhang IV FFH-RL

Über die Online-Datenbankabfrage für die Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“, „Gewässer, Feuchtlebensräume“ sowie „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sind für das Kartenblatt TK 6121 und 6021 nur die Kreuzkröte (*Bufo calamita*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*), der Kammmolch (*Triturus cristatus*) und die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) ausgewiesen. Im Artenschutzkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BAYLFU 2012) liegen keine Nachweise der Arten vor.

Die Lebensraumstrukturen dieser Arten sind nicht vorhanden, ein Vorkommen ist somit auszuschließen. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht berührt.

### **Tagfalter**

Übersicht über das potenzielle Vorkommen der betroffenen Tierarten des Anhang IV FFH-RL

Über die Online-Datenbankabfrage für die Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“, „Gewässer“, „Feuchtlebensräume“ sowie „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sind für die Kartenblätter TK 6121 und 6021 der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) genannt. Im Artenschutzkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BAYLFU 2012) liegen keine Nachweise sowohl für den Dunklen als auch den Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*M. nausithous*/*M. teleius*) vor.

Weil bei der Sichtung am 14.06.2012 keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) gefunden wurden, können auch die Falter selbst ausgeschlossen werden. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird nicht berührt.

### **Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Sonstige Vorkommen von Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL im Gebiet sind von den Verboten nicht betroffen bzw. nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

### **Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs. 1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

(Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.)

Gemäß der gesetzlichen Bestimmungen sind alle wild lebenden Vogelarten zu berücksichtigen ( § 44 BNatSchG).

### **Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten**

Im Artenschutzkataster sind in ca. 600 m nördlicher Entfernung der Neuntöter, in ca. 1 km Entfernung unterschiedlicher Richtung neben dem Neuntöter auch Gartenrotschwanz, Grünspecht, Wendehals, Steinkauz und Kolkrabe mit überwiegend älteren Nachweisen genannt.

Die Online-Datenbankabfrage für die Lebensraumtypen „Hecken und Gehölze“, „Gewässer“, „Feuchtlebensräume“ sowie „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ nennt für das Kartenblatt TK 6121 zahlreiche Arten.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Höhlenbäume und keine Nistplätze von Greifvögeln.

Damit scheiden viele Arten aus oder sind allenfalls als Nahrungsgäste zu erwarten. Dabei ist die Wirkungsintensität zweifelsfrei sehr gering, weil ähnliche Strukturen in der Umgebung weiterhin mehr als ausreichend vorhanden sind.

Es verbleiben nur wenige Arten, die potenziell betroffen sein könnten und deshalb genauer zu prüfen waren.

Tab. 1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten, für die eine detaillierte Prüfung erforderlich ist

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	Status
Bluthänfling	<i>carduelis cannabina</i>	V	3	pBv
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	pBv
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	V	-	pBv
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	pBv
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	V	pBv
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	-	V	pBv
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	pBv
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	3	V	pBv

**fett** streng geschützte Art ( 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)  
**RL D** Rote Liste Deutschland  
**RL BY** Rote Liste Bayerns  
 3 gefährdet,  
 V Arten der Vorwarnliste,  
 - ungefährdet  
**Status** pBv potenzieller Brutvogel

#### 4.1.5 Fazit

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

## 4.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

### 4.2.1 Ausgangslage

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes wird die Verkehrsmenge auf der MIL 31 für das Jahr 2010 mit 619 Fahrzeugen/Tag angegeben:

Hinweis vom Staatlichen Bauamt:

Ein aktuellerer Wert (von 2015) ist noch nicht verfügbar.

Für das Jahr 2030 wird ein Prognosewert von 681 Fahrzeugen/Tag (Faktor 1,1) angesetzt.

LKW- Anteil	tags und nachts	3,9/4,8 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	54,5 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	45,0 dB (A)

Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 70 km/h	tagsüber	- 2,5 dB (A)
	nachts	- 2,5 dB (A)

Damit ergeben sich Lärmpegel von tags 52,0 dB (A) und nachts 42,5 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

#### 4.2.2 Ermittlung des Immissionspegels

Gemäß der DIN 18005 ergeben sich aus den ermittelten Lärmpegeln folgende Immissionspegel:

Abstand zwischen Fahrbahnmitte und vorderer Gebäudekante:

Haus 13:	22,0m:	+ 1,0 dB(A)
Haus 14:	18,0m:	+ 2,0 dB(A)
Haus 15:	12,0m:	+ 4,0 dB(A)

Damit ergeben sich zur lärmzugewandten Fassadenseite der drei Häuser Immissionspegel von tags 53,0 - 56,0 dB (A) und nachts 43,5 - 46,5 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes liegen tagsüber bei 55,0 dB(A) und nachts bei 45,0 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden nur bei Haus 15 tagsüber um 1,0 dB(A) und nachts um 1,5 dB(A) überschritten. An den Häusern 13 und 14 werden die Werte eingehalten.

#### 4.2.3 Auswertung

Aus der schalltechnischen Betrachtung geht hervor, dass mit Ausnahme des Hauses 15 auf allen anderen Anwesen die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Nur das Wohnhaus 15 liegt nach DIN 4109 /4/ im Lärmpegelbereich II.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109/4/ gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlüssig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /5/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich II -> Fenster-Schallschutzklasse 1).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /5/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm ist insofern entbehrlich.

#### 4.3 Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und des Bürger- und Gemeinschaftshauses

Von Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG wurde mit Datum vom 05.05.2015 eine Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz gegenüber dem Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und des Bürger- und Gemeinschaftshauses erarbeitet.

In dieser Prüfung wurde untersucht, ob im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der von Süden einwirkenden Lärmimmissionen hergestellt werden können.

Aus der Prüfung geht folgendes hervor (Gutachtenauszug in Kursivschrift):

##### 4.3.1 *Aufgabenstellung*

*Der Markt Sulzbach plant zur Ausweisung von Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sulzbacher Weg“. Das Plangebiet schließt nordwestlich der bestehenden Bebauungen an und überschneidet im südlichen Bereich den Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans. An der Kleinwallstädter Straße (Kreisstraße MIL 31) befinden sich das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr und das Bürger- und Gemeinschaftshaus der Gemeinde Dornau, in dem Räume durch örtliche Vereine und die Feuerwehr als Gruppen- und Übungsräume (Blaskapelle) genutzt werden. Der im westlichen Anbau des Bürger- und Gemeinschaftshaus liegende Saal wird neben der Vereins- und Gemeindennutzung auch für private Feiern (z.B. Jubiläen und Hochzeiten) zur Verfügung gestellt.*

*Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Am Sulzbacher Weg“ ist die Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen (Feuerwehrgerätehaus, Bürger- und Gemeinschaftshaus) hinsichtlich der Anforderungen des Schallimmissionsschutzes der heranrückenden Wohnbebauung zu prüfen. Bei der Überschreitung von Richt- bzw. Orientierungswerten sind mögliche Maßnahmen zur Geräuschkürzung sowie einzuhalten Mindestabstände des Wohnbaugebiets zu bestimmen.*

##### 4.3.2 *Örtliche Situation, Anforderungen zum Schallimmissionsschutz*

*Das Plangebiet zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen umfasst eine Fläche von ca. 2,8 Hektar und liegt am nordwestlichen Rand des Sulzbacher Ortsteils Dornau. Östlich und südöstlich schließt die vorhandene Bebauung, überwiegend Wohngrundstücke, von Dornau an. In südlicher Richtung befinden sich zwischen Plangebiet und Kleinwallstädter Straße - Kreisstraße MIL 31 - das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr und das Bürger- und Gemeinschaftshaus der Gemeinde Dornau. Südlich der MIL 31 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen.*

*Zur planerischen Vermeidung von vorhersehbaren Konfliktsituationen von vorhandenen geräuschintensiven Nutzungen zum erhöhten Schutzbedürfnis eines Wohngebiets sind die Anhaltswerte der DIN 18005 einzuhalten. Bei den hier vorliegenden Geräuschimmissionen der konkreten vorhandenen Nutzungen sind die TA Lärm (Feuerwehrgerätehaus) und die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) anzuwenden, da hier zusätzliche Beurteilungskriterien für die Geräuschbeurteilung berücksichtigt werden. Die Nutzung des Bürger- und Gemeinschaftshauses und die Festveranstaltungen auf der dazwischen liegenden Freifläche sind überwiegend als Vereins- und Freizeitnutzung einzustufen. Dazu findet in Bayern die 18. BImSchV Anwendung. Bei Anwendung der 18. BImSchV werden jedoch besondere Regelungen (Privilegien) von Sportveranstaltungen - z.B. Zuschauer- und Personengeräusche, Parkverkehr - in Anlehnung an die Vorgehensweise der TA Lärm betrachtet. Die vergleichsweise hohe Anzahl von seltenen Ereignissen (18. BImSchV) wird bei Freizeitveranstaltungen in der Regel durch die Genehmigungsbehörden ebenfalls eingeschränkt.*



Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

Beurteilungszeitraum		ORW / dB(A)
		WA
Tag	Gewerbe, Sport	55
	Verkehr	55
Nacht	Gewerbe, Sport	40
	Verkehr	45

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) "sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen für sich alleine mit den Orientierungswerten zu verglichen und nicht addiert werden" (DIN 18005).

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, Kap. 6.1:

Beurteilungszeitraum	IRW / dB(A)	Beurteilungszeit
	WA	
Tag 6:00 - 22:00 Uhr	55	16 Stunden
Nacht 22:00 - 06:00 Uhr	40	lauteste Stunde

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Zusätzlich ist nach Kap. 6.5 der TA Lärm für Immissionsorte in Wohngebieten (WA, WR) die besondere Störwirkung von Geräuschen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durch einen Zuschlag von 6 dB (energetisch Faktor 4) zu berücksichtigen. Diese Zeiten sind:

an Werktagen 06:00 - 07:00 Uhr sowie 20:00 - 22:00 Uhr und  
an Sonn- und Feiertagen 06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr sowie 20:00 - 22:00 Uhr.

Vorhersehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen, können als seltene Ereignisse eingestuft werden, wenn sie an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten und an nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden statt finden. Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach TA Lärm, Kap. 6.3

Beurteilungszeitraum	IRW / dB(A)	Beurteilungszeit
Tag 6:00 - 22:00 Uhr	70	16 Stunden
Nacht 22:00 - 06:00 Uhr	55	lauteste Stunde

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte bei seltenen Ereignissen tagsüber um nicht mehr als 20 dB und nachts um nicht mehr als 10 dB

überschreiten.

*Immissionsrichtwerte und Beurteilungszeiten gemäß § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV:*

Beurteilungszeiträume		IRW / dB(A) WA
tags	außerhalb der Ruhezeiten (Tag NRZ) werktags 08:00 - 20:00 Uhr sonntags 09:00-13:00 Uhr und 15.00-20.00 Uhr	55
tags	innerhalb der Ruhezeiten (Tag RZ) werktags 06:00 - 08:00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr sonntags 07:00 - 09:00 Uhr 13:00 - 15:00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr	50
nachts	werktags 22:00 - 06:00 Uhr, ungünstigste Stunde sonntags 22:00 - 07:00 Uhr, ungünstigste Stunde	40

*Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Abs. 2 tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.*

*Nach § 5 Abs. 5 der 18. BImSchV können Nutzungen als seltene Ereignisse eingestuft werden, wenn sie an nicht mehr als 18 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres, unter Berücksichtigung ggf. weiterer seltener Ereignisse anderer Anlagen im Sinne der 18. BImSchV stattfinden und die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschritten werden, keinesfalls jedoch die Höchstwerte:*

tags	außerhalb der Ruhezeiten	70 dB(A)
tags	innerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)
nachts		55 dB(A)

*Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte seltener Ereignisse tags um nicht mehr als 20 dB und nachts um nicht mehr als 10 dB überschreiten.*

#### 4.3.3 Geräuschrelevante Nutzungen, Ermittlung der Geräuschemissionen

*Die relevanten Geräuschemissionen werden nach anerkannten Studien und auf der Basis von Erfahrungswerten gemäß den Nutzungsangaben zum Feuerwehrgerätehaus und dem Bürger- und Gemeinschaftshaus ermittelt. Für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses werden Übungen auf der Freifläche mit einem hohen zeitlichen Anteil während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit und Nachteinsätze betrachtet.*

*Die Nutzungen des Bürger- und Gemeinschaftshauses werden nach unterschiedlichen Geräuschkategorien zur Saalnutzung und für den geräuschrelevanten Betrieb des Probenraums der Blaskapelle, jeweils mit zugehörigem Parkverkehr und Personen-aufenthalt im Freien untersucht.*

*Zusätzlich werden Festveranstaltungen auf der Freifläche (Parkplatz) berücksichtigt.*

*Untersuchte Nutzungen und Veranstaltungen:*

##### **Saal Bürger- und Gemeinschaftshaus**

- (1) *Veranstaltungen mit niedrigen Innenpegeln - keine Musikbeschallung, Versammlungen, Vorträge, Sprechtheater, Gesangvereine etc.*
- (2) *Veranstaltungen mit mittleren Innenpegeln - Musikbeschallung mit kleiner*

- Anlage,  
Jubiläen, Geburtstagsfeiern etc., Hochzeiten werden ebenfalls in diese Kategorie eingestuft obwohl u.U. höhere Pegel auftreten können,
- (3) Veranstaltungen mit hohen Innenpegeln - Livemusik mit leistungsstarker Beschallungsanlage,  
diese Veranstaltungen werden informativ untersucht, derartige Nutzungen liegen bisher nicht vor,
- (4) Probenraum des Musikvereins, Einzelproben, nachmittags, Gesamtprobe abends, Abfahrt nachts.

#### **Feuerwehrgerätehaus und Freifläche**

- (11) Feuerwehrübung abends, Einsatz nachts,  
(12) Gartenfest des Musikvereins, Festzeit auf dem Freifeld, Blasmusik live,  
(13) Maibaumaufstellung, Feuerwehrgerätehaus und Vorzeit, keine Livemusik.

Die Nutzungen der Innenräume werden tagsüber jeweils mit gekippten und geschlossenen Fenstern untersucht, nachts wird generell von geschlossenen Fenstern ausgegangen. Die Durchführung von Veranstaltungen bei geschlossenen Saalfenstern ist möglich, da der Saal über eine raumlufttechnische Anlage verfügt. Diese wurde nach Betreiberangaben bisher jedoch nur selten genutzt. Bei der Beurteilung nach 18. BImSchV sind Tagesnutzungen in der Regel durch die Untersuchung der Ruhezeiten abgedeckt.

Zusätzlich wird eine geschlossene Abschirmwand bis zur Traufhöhe des Saalgebäudes zwischen Feuerwehrgerätehaus und Bürger- und Gemeinschaftshaus betrachtet. Dies entspricht in etwa einer Höhe von 3 m über dem Parkplatzniveau.

Die Emissionsansätze der geräuschrelevanten Vorgänge werden auf der Basis von öffentlich anerkannten Studien und Erfahrungswerten zu vergleichbaren Anlagen getroffen.

#### **4.3.4 Berechnungen, Ergebnisse**

Für die Geräuscheinwirkungen der beschriebenen Nutzungen werden die zu erwartenden Beurteilungspegel mit dem PC-Programm IMMI /11/ ermittelt und in flächenhafter Darstellung in der Berechnungshöhe 6 m über Geländeoberkante (GOK) dokumentiert. Die detaillierte Bestimmung von Beurteilungspegeln an Einzelpunkten erfolgt nicht, da die schalltechnische Verträglichkeit mit dem Gesamtvorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplans zu bewerten ist.

Die Schallabschirmung bzw. mögliche Schallreflexionen durch Gebäude werden berücksichtigt.

Bei den nachfolgenden Ergebnisbeschreibungen werden die Hausnummern des Bebauungsplanentwurfs zum Teil orientierend herangezogen. Bei den untersuchten Veranstaltungen wird bereits von erhöhter Rücksichtnahme auf die geplanten Woningrundstücke ausgegangen, d.h. beispielsweise keine erhöhten Vorgänge im Freien bei der Saalnutzung. z.B. Grillparties, Gruppenansammlungen bei Privatfeiern etc.

#### **Bürger- und Gemeinschaftshaus**

Generell ist hier darauf hinzuweisen, dass die Abstände der Parkplätze zum Plangebiet und auch zu den gemäß bestehendem Bebauungsplan möglichen Wohngebäuden östlich des Bürger- und Gemeinschaftshauses bei Nachtnutzung den empfohlenen Mindestabstand von 28 m zu Immissionsorten in Allgemeinen Wohngebieten nach Parkplatzlärinstudie Tab. 34 unterschreiten. Damit sind insbesondere unzulässige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts durch

*Spitzenpegelereignisse, z.B. Türeenschlagen, nicht auszuschließen.*

*Bei der Saalnutzung ergeben sich maßgebliche Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den Innenpegeln, aus dem Aufenthalt von Personen im Freien und aus dem Parkverkehr. Bei Veranstaltungen mit niedrigen (1) und mittleren (2) Innenpegeln ergeben sich bei zu 50% gekippten Fenstern des Saals in den Ruhezeiten Beurteilungspegel, die ab etwa Haus Nr. 30, 35 den Immissionsrichtwert (IRW) einhalten können. Damit wäre etwa in der südlichen Hälfte des Plangebiets mit Überschreitungen zu rechnen. Bei geschlossenen Fenstern ab 20:00 Uhr und einer Abschirmwand zwischen Feuerwehrgerätehaus und Bürger- und Gemeinschaftshaus kann von der Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz im Plangebiet ausgegangen werden. Die zusätzlich untersuchte Saalnutzung mit hohem Innenpegel (3), z.B. Livemusik, könnte nur im Rahmen seltener Ereignisse mit zahlenmäßiger Beschränkung erfolgen. Dabei gelten die vorgenannten Anforderungen zu (1) und (2) hinsichtlich geschlossener Fenster, Abschirmwand und Personenaufenthalt im Freien.*

*Die Nutzung des Probenraums durch den Musikverein führt an den Baugrenzen des derzeit gültigen Bebauungsplans, insbesondere bei Vereinsprobe in der Ruhezeit 20:00 bis 22:00 Uhr bei gekippten Fenstern zu erheblichen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete. Bei geschlossenen Fenstern während der Proben ist der Richtwert sicher eingehalten. Bei einer Abfahrt von 8 PKW nach 22:00 Uhr ist an dem unmittelbar gegenüberliegenden möglichen Wohngebäude mit der Überschreitung des Nachtrichtwerts zu rechnen. Hier ist nachts auch der empfohlene Mindestabstand nach Parkplatzlärmstudie nicht eingehalten.*

#### **Feuerwehrgerätehaus**

*Durch die reguläre Nutzung des Feuerwehrgerätehauses durch Übungen und Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Dornau ist im Plangebiet nicht mit der Überschreitung von Immissionsrichtwerten zu rechnen.*

#### **Veranstaltungen auf den Freiflächen**

*Die Veranstaltungen auf der Freifläche können auch bei der Einstufung als seltene Ereignisse im südlichen Bereich des Plangebiets zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Durch die bei den Saalnutzungen untersuchte Abschirmwand wird keine relevante Geräuschminderung erzielt. So kann beispielsweise der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse in der Ruhezeit etwa ab Haus Nr. 29, 36 beim Gartenfest (12) eingehalten werden, während nachts im gesamten Plangebiet mit der Richtwertüberschreitung zu rechnen ist. Beim Fest zur Maibaumaufstellung, ohne Musikbeschallung (13), können die Richtwerte für seltene Ereignisse im Plangebiet eingehalten werden. Bei beiden Veranstaltungen (12 und 13) ist jedoch damit zu rechnen, dass der Nachtrichtwert am Anwesen Kleinwallstädter Straße 1 nicht eingehalten werden kann.*

#### **4.3.5 Zusammenfassung, Hinweise für die Planung**

*Auf der Basis der Untersuchungsergebnisse ist festzustellen, dass bei der Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets gemäß vorliegender Entwurfsplanung zur Einhaltung der Anforderungen des Schallimmissionsschutzes im Plangebiet mit zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen und Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Nutzungen des Bürger- und Gemeinschaftshauses zu rechnen ist.*

- *Errichtung einer geschlossenen Abschirmwand zwischen Feuerwehrgerätehaus und Bürger- und Gemeinschaftshaus, Wandhöhe = Traufhöhe Saal,*

- *Schließen der Saalfenster ab 20:00 Uhr, Herstellung einer Schallschleuse im Eingangsbereich durch Anbringung von Türschließeinrichtungen, die bei Veranstaltungen mit Beschallung aktiviert werden; Schließen der Fenster des Vereinsraums bei Musikproben,*
- *Begrenzung des mittleren Saalinnenpegels bei Musikbeschallung auf 90 dB(A), bei höheren Innenpegeln Begrenzung der Veranstaltungsanzahl im Rahmen seltener Ereignisse,*
- *Besondere Aufsicht zur Einschränkung des Personenaufenthalts im Freien nach 20:00 Uhr,*
- *Einschränkung des Parkverkehrs östlich des Bürger- und Gemeinschaftshauses nach 22:00 Uhr,*
- *Unter Umständen Verzicht auf Haus Nr. 1 im Plangebiet und südlichstes Gebäude östlich des Bürger- und Gemeinschaftshauses, siehe derzeitiger Bebauungsplan,*
- *Verbindliche Regelung der Anforderungen bei Saalveranstaltungen in einer Hausordnung,*
- *Es wird empfohlen Wohngebäude mit Wohnräumen oberhalb des 1. Obergeschosses nur in der nördlichen Hälfte des Plangebiets anzuordnen, da die Geräuschminderung der Abschirmwand in größeren Höhen deutlich geringer ist,*
- *Bei den Veranstaltungen auf der Freifläche, die durch Einzelgenehmigung des Marktes Sulzbach zugelassen werden können, muss nach 22:00 Uhr von der Überschreitung des Immissionsrichtwerts für seltene Ereignisse in weiten Bereichen des Plangebiets und am Anwesen Kleinwallstädter Straße 1 ausgegangen werden, die Einhaltung des Richtwerts erscheint unrealistisch.*

#### 4.3.6 Resümee

Auf Grundlage der schallschutzrechtlichen Prüfung wurde das ursprünglich geplante Wohngebiet von den Lärmquellen bis hinter die Häuser 5, 29, 36 und 17 abgerückt und auf die im Bebauungsplan umgrenzte Fläche reduziert.

Damit können die schalltechnischen Orientierungswert in Bezug auf folgende untersuchte Beeinträchtigungen eingehalten werden.

##### Saal Bürger- und Gemeinschaftshaus

- *Veranstaltungen mit niedrigem Innenpegel,  
Tag, innerhalb der Ruhezeit, Saalfenster gekippt und  
Nacht, Saalfenster geschlossen,*
- *Veranstaltungen mit mittlerem Innenpegel,  
Tag, innerhalb der Ruhezeit, Saalfenster gekippt und  
Nacht, Saalfenster geschlossen,*
- *Veranstaltungen mit hohem Innenpegel,  
Tag, innerhalb der Ruhezeit, Saalfenster geschlossen und  
Nacht, Saalfenster geschlossen,*
- *Probenraum Blasmusik,  
Tag, innerhalb der Ruhezeit, Blaskapelle, Fenster gekippt,*
- *Probenraum Blasmusik,  
Nacht, Abfahrtverkehr.*

##### Feuerwehrgerätehaus

- *Übung Tag,*
- *Einsatz Nacht.*

Veranstaltungen im Freien

- Maibaumaufstellung, Tag, innerhalb der Ruhezeit,



Gestaltungsplan vom 18.02.2014, der der schallschutzrechtlichen Prüfung zugrunde lag

Zu nachfolgende Veranstaltungen können die schalltechnischen Orientierungswerte nicht einhalten:

Saal Bürger- und Gemeinschaftshaus

- Veranstaltungen mit mittlerem Innenpegel, Tag, innerhalb der Ruhezeit, Saalfenster gekippt und

Veranstaltungen im Freien

- Gartenfest der Blasmusik, Tag, innerhalb der Ruhezeit,



- Gartenfest der Blasmusik,  
Nacht,
- Maibaumaufstellung,  
Nacht.

Diese Veranstaltungen können aber als seltene Ereignisse zugelassen werden, wenn sie die Immissionsrichtwerte um weniger als 10 dB überschreiten werden und wenn sie an nicht mehr als 18 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres, unter Berücksichtigung ggf. weiterer seltener Ereignisse anderer Anlagen im Sinne der 18. BImSchV stattfinden:

#### 4.4 Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

### 5. **Verkehrskonzept**

#### 5.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Sulzbacher Straße erreichbar. Erschlossen werden die Baugrundstücke über eine Ringstraße, deren Breite mit Ausnahme des südlichen Teilstückes 7,0 m beträgt. Die Breite berücksichtigt die erforderliche Aufstellfläche von 12,0 m x 7,0 m für Feuerwehrfahrzeuge.

#### 5.2 Ruhender Verkehr

Die Querschnittsbreite ist auf 7,00 m ausgelegt. Das bedeutet, dass aufgrund der zu berücksichtigenden Grundstückszufahrten im öffentlichen Straßenraum nur sechs öffentliche Parkplätze realisierbar sind.

Um für Besucher zusätzlichen Parkraum anbieten zu können, wird deshalb auf den meisten Grundstücken eine Fläche für eine Doppelgarage ermöglicht. Sofern die Garagen mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, steht der Stauraum vor den Garagen als zusätzlicher Parkraum den Besuchern zur Verfügung.

#### 5.3 Geh- und Radwege

Geplant ist ein ebenengleicher Ausbau mit Gehweganschluss an die Sulzbacher Straße und den landwirtschaftlichen Weg. Ein Radweg ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Da an die Ringstraße nur 16 Baugrundstücke angebunden sind, bleibt das Verkehrsaufkommen gering. Die Ausbildung eines separaten Radweges ist entbehrlich.

#### 5.4 Landwirtschaftlicher Weg

Zwischen geplantem Baugebiet und den Ackerflächen verläuft ein 4,0 m breiter landwirtschaftliche Weg. Das Wohngebiet ist an diesen über einen Fußweg angebunden.

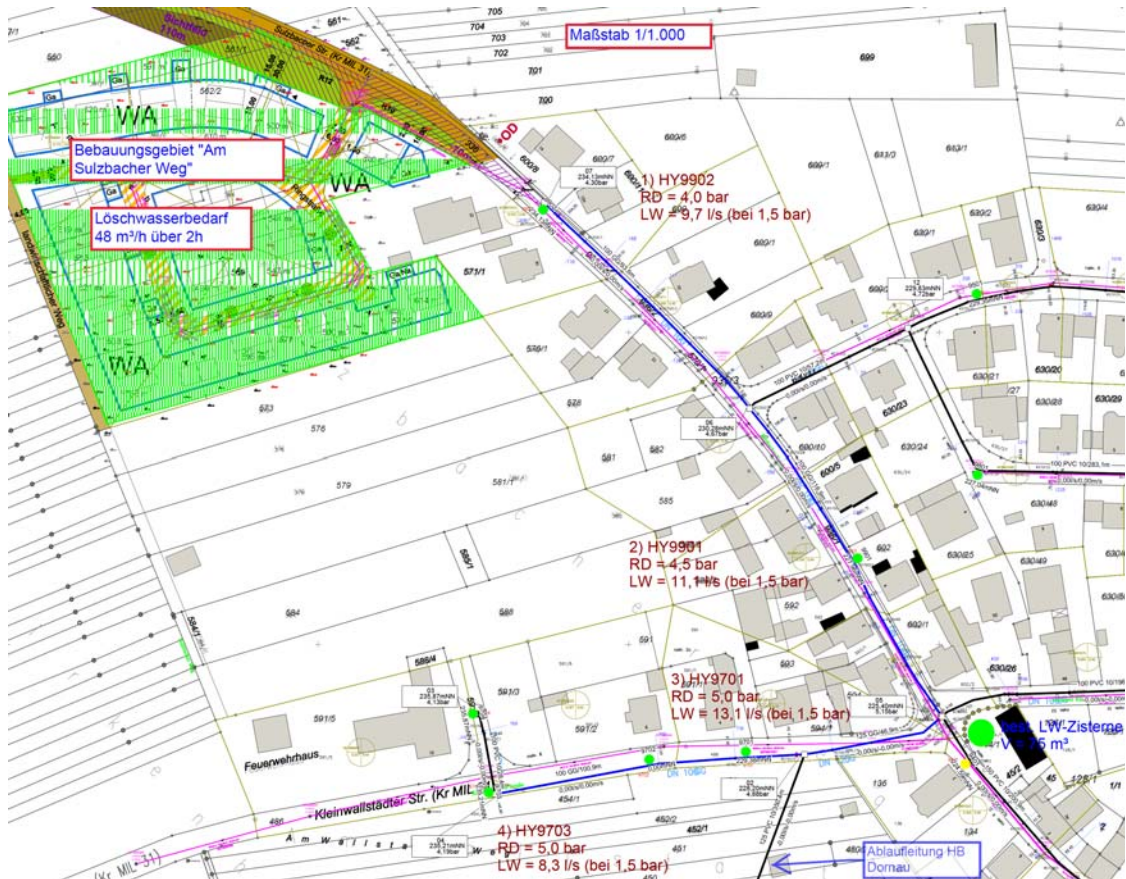
### 6. **Ver- und Entsorgung**

#### 6.1 Trink- und Löschwasser

Für das Allgemeine Baugebiet wird eine maximal mögliche Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Auf Grund dieser Begrenzung reicht ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Eine durchgeführte überschlägliche hydraulische Berechnung zeigte, dass über das bestehende Wasserleitungsnetz die notwendige Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h derzeit nicht bis zum geplanten Baugebiet transportiert werden kann.

Derzeit wird geprüft, ob die bestehende Löschwasserzisterne an der Dorfstraße zur Versorgung des geplanten Wohngebiets herangezogen werden kann oder ob es der Herstellung eines Rückhaltevolumens für das Gebiet bedarf.



Plan Ing. Büro Jung

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung wird über eine der beiden Lösungen bereitgestellt.

## 6.2 Schutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Mischsystem. Die Grundstücke erhalten einen Hausanschluss an den geplanten Kanal im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen. Dieser wird an den bestehenden Kanal in der „Sulzbacher Straße“ (Kr MIL 31) angeschlossen. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund des bereits vorhandenen Mischsystems und fehlender Vorflut zur Niederschlagswasserableitung nicht sinnvoll/wirtschaftlich. Im Verlängerungsantrag zum Gesamtentwurf der Ortskanalisation OT Dornau mit Bescheid 421-6321.1 vom 18.12.2009 wurde die Erweiterungsfläche als Bauerwartungsland zur Erschließung im Mischsystem berücksichtigt und die Mischwasserbehandlung nachgewiesen.

Um den Anteil des anfallenden Niederschlagswassers möglichst gering zu halten und damit das Kanalnetz zu entlasten, sind Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

### 6.3 Oberflächenwasser

Der bestehende landwirtschaftliche Weg westlich des geplanten Neubaugebietes liegt lt. aktueller Vermessung außerhalb der 4 m-Wegeparzelle des Bebauungsplans. Die Verschiebung beträgt ca. 2,50 m in Richtung Westen. Somit kann das Niederschlagswasser des Weges (Einseitneigung nach Osten Richtung Neubaugebiet) in einen ca. 2,50 m breiten Grünstreifen zwischen Weg und den geplanten Grundstücksgrenzen entwässern. Eine muldenförmige Ausbildung des Grünstreifens zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird nicht als erforderlich angesehen, wenn der Grünstreifen die Breite von ca. 2 bis 2,5 m aufweist. Die Unterlieger sind darauf hinzuweisen, dass hier ein oberflächiger Abfluss stattfinden kann und ein entsprechender Schutz (z.B. Einfriedungen/Mauer) zum Schutz gegen eventuell anfallendes Oberflächenwasser vorzusehen ist.

### 6.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle sonstigen Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

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

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da solche Nutzungen einen erhöhten Verkehr anziehen und dieser in der Stichstraße zu einer unerwünschten Verkehrsbelastung führen würde.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, um z.B. Internetdienste, die von zu Hause angeboten werden, ermöglichen zu können.

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sich großflächige Gebäude nur unter erheblichen Eingriffen in das Gelände integrieren lassen und das Gebiet als Wohnquartier entwickelt werden soll. Es sollen auch keine größeren Fahrzeuge in das Wohngebiet hineingezogen werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

##### **Wandhöhe**

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 6,50 m sollen lediglich zwei Wohnebenen ermöglicht werden. Dies entspricht der Gebäudeausbildung der südöstlich angrenzenden Wohnhäuser.

Die Wandhöhe liegt somit geringfügig über der festgesetzten Traufhöhe (6,0 m) aus dem Bebauungsplan „Linsenrain und Gewerbeflächen am Sulzbacher Weg“.

### **Firsthöhe**

Mit der Begrenzung der Firsthöhe auf 9,50 m soll die Höhenentwicklung im ländlich geprägten Dornau begrenzt werden. Die Begrenzung von Wand- und Firsthöhe ermöglicht die Entwicklung von zwei Geschossen.

#### Alternative 1:

Zwei gleichwertige Geschosse bei einer Wandhöhe von 6,50 m. Bei dieser Variante kann das Dachgeschoss oberhalb des 1. Obergeschosses maximal noch zu 15% für Aufenthaltszwecke genutzt werden.

#### Alternative 2:

Erdgeschoss und Dachgeschoss bei einer Wandhöhe von 4,50 m. Bei dieser Variante kann das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss entwickelt werden.

Diese Variante ermöglicht eine größere Grundfläche im Erdgeschoss im Vergleich zu Alternative 1 durch eine günstigere Abstandsflächenanwendung.

#### 7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die Realisierung aller mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkone und Loggien.

#### 7.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,7 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung. Die Begrenzung auf 0,7 ist erforderlich, da ansonsten die Versorgung mit Löschwasser nicht sichergestellt werden kann.

### 7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### 7.3.1 Bauweise

Um zum Siedlungsrand eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherzustellen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird geregelt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

#### 7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Um den zukünftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Gebäude zu ermöglichen, werden die Baufelder großzügig abgegrenzt.

### 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um zu verhindern, dass der auf den anfallenden motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr abgestimmte Straßenraum überlastet wird, wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt. Entsprechend der Einschränkung sind auf allen Grundstücken jeweils nur zwei Wohneinheiten zulässig. Danach können im Wohngebiet 34 Wohneinheiten entstehen.

### 7.5 Verkehrsflächen

Die Querschnittsbreite der Ringstraße wird auf 7,0 m begrenzt. Diese Querschnittsbreite wird für ausreichend gehalten, da sich die Zahl der zulässigen Wohneinheiten an der Ringstraße auf 32 beschränkt. Die prognostizierte Verkehrsbelastung liegt danach bei ca. 192 Fahrzeugbewegungen am Tag (3 Fahrzeugbewegungen/Stellplatz).

Damit der ruhende Verkehr nicht in die angrenzenden Wohnquartiere ausweicht, werden sechs öffentliche Parkplätze in den Straßenraum integriert. Darüber hinaus können weitere öffentliche Parkplätze angeboten werden, wenn nach Fertigstellung

der Grundstückszufahrten weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge zur Verfügung stehen sollten.

Da alle Stellplätze auf den Grundstücken unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen, steht auch der Stauraum vor Garagen zusätzlich als Besucherstellplatz zur Verfügung.

#### 7.6 Öffentlich und private Grünflächen

Um ein Mindestmaß an Bepflanzung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

#### 7.7 Zufahrten zu Garagen

Auf drei Grundstücken im westlichen Abschnitt wird der Bau von Garagen unmittelbar an der Straße zugelassen. Damit soll die Anordnung öffentlicher Besucherparkplätze im Straßenraum ermöglicht werden.

Diese Garagen dürfen nur von der Nordseite über das Baugrundstück angefahren werden. Auf einen Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche kann verzichtet werden.

#### 7.8 Geländeveränderungen

Das Gelände weist Höhenunterschiede sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung auf. Um diese Höhenunterschiede überbrücken auf den Grundstücken ausgleichen zu können ohne zu starke Gefälle zu erhalten, werden an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Terrassierung des Geländes Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m zugelassen und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis 0.50 m.

#### 7.9 Dächer

Um den Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, kann eine Dachneigung von 0° bis 45° gewählt werden.

#### 7.10 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Dachbreite betragen darf.

##### 7.10.1 Gauben

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

##### 7.10.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.

##### 7.10.3 Abstände

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

**8. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	10.101 m <sup>2</sup>
Sulzbacher Straße	1.111 m <sup>2</sup>
Ringstraße	1.714 m <sup>2</sup>
Gehwege	157 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlicher Weg	455 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche	285 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	751 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>14.574 m<sup>2</sup></b>

**9. Anlagen**

- 9.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg vom 28.07.2017
- 9.2 Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz Betrieb Feuerwehrrätehaus, Bürger- und Gemeinschaftshaus von Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg vom 05.05.2015

Aschaffenburg, den 14. Dezember 2017

Entwurfsverfasser



**PlanerFM GbR**

Sulzbach a. Main, den \_\_.\_\_.2017

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister des  
Marktes Sulzbach a. Main**