

**Markt Sulzbach a. Main**



**Änderung des Bebauungsplans**

**„Rain Goldacker“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 25. Juli 2024



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

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

2.1 Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungspläne

### **3 Gutachten**

3.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

3.3 Umweltbericht

### **4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### **5 Verkehrliche Erschließung**

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

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

6.2 Trink- und Löschwasser

### **7 Anlagen**

7.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

7.3 Umweltbericht

## 1. Anlass

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „KITA Kurmainzer Ring“ wurde 2020 die rückwärtige Teilfläche eines größeren gemeindlichen Grundstückes (Fl. Nr. 1798/6, rote Umrandung) aus dem Geltungsbereich ausgespart, da der Erschließungsaufwand für ein weiteres Baugrundstück als unverhältnismäßig angesehen wurde, insbesondere aufgrund des erheblichen entwässerungstechnischen Aufwandes.



Luftbild, Bayernatlas

Nachdem der Markt Sulzbach a. Main die vier Bauplätze am Kurmainzer Ring veräußert hat, besteht nun der Wunsch der Eigentümer, das freie Grundstück zu erwerben, zu teilen und jeweils zur Erweiterung der Gärten mit den entsprechenden Freizeitaktivitäten zu nutzen.

Da der Markt Sulzbach a. Main das südöstlich angrenzende Freizeitgebiet aufgrund seiner Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht mehr umsetzen will, beurteilt er das Ansinnen positiv, da

- der zukünftige östliche Ortsrand qualitativ eingegrünt werden kann und
- die Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das Kanalnetz auslöst.

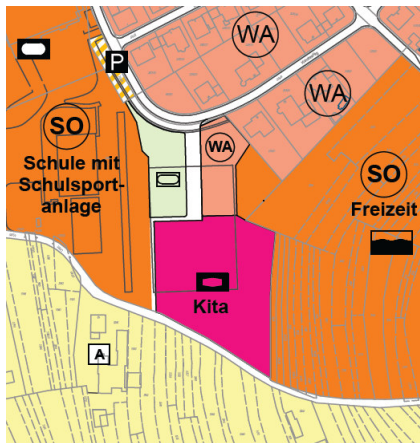
Darüber hinaus soll auch der gestalterische Spielraum der großen Baugrundstücke auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken durch entsprechende Anpassung des Baufeldes vergrößert werden. Insbesondere auf den noch unbebauten Grundstücken kann dadurch dringend benötigter weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Aus diesen Gründen hat der Marktgemeinderat am 29.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Rain Goldacker“ gefasst.

## 2. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die überwiegenden Bereiche als Allgemeines Wohngebiet dar. Lediglich eine kleine am südlichen Rand gelegene Teilfläche ist als Sondergebiet für Schule mit Schulsportanlagen gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,  
Plan unmaßstäblich  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Südlich schließt die Fläche der Kindertagesstätte, nach Norden Allgemeine Wohngebiete und nach Südosten ein Sondergebiet für die Freizeitnutzung an.

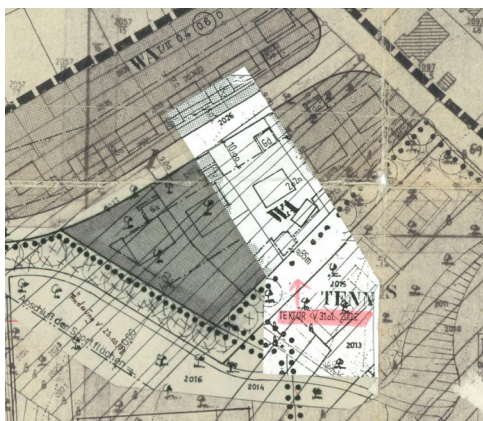
Die geplante Nutzung entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Um den Aufwand für eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu vermeiden, wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Die Gemeinde plant bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung das Sondergebiet „Freizeit“ aufzugeben. Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sollen auch anders gartete Bauflächen nicht mehr entwickelt werden. Insofern stellt die geradlinige Fortführung des Allgemeinen Wohngebietes in westlich Richtung eine sinnvolle Abgrenzung des Ortsrandes dar. Der Bebauungsplan wird sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

### 2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rain Goldacker“, rechtskräftig seit dem 12.12.1975.

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet im nordöstlichen Abschnitt als Allgemeines Wohngebiet und im südwestlichen Areal als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule mit Schulsportanlagen“ aus.



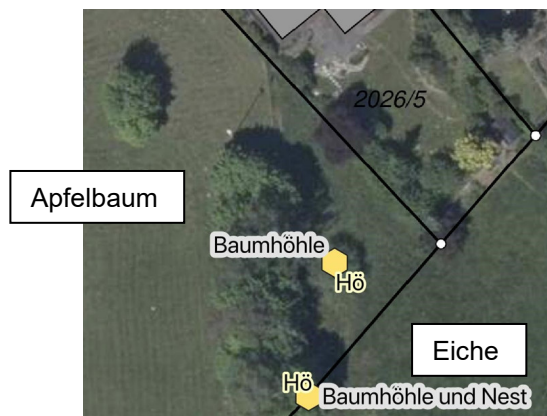
Auszug aus dem Bebauungsplan,  
Plan unmaßstäblich,  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die südöstlich anschließenden Flächen (Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freizeitgebiet“ (Eisbahn und Hallenfreibad sowie Tennisplätze und Zeltplatz) wurden bisher nicht umgesetzt.

### 3. Gutachten

#### 3.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan „KITA Kurmainzer Ring“ wurde vom Büro für Ökologie und Stadtentwicklung mit Datum vom 22.06.2020 ein Bericht mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Da auch dieses Plangebiet untersucht wurde und die Bestandserhebung noch nicht länger als 5 Jahre zurückliegt, kann auf die Expertise zurückgegriffen werden.



Thema:  
Nachgewiesene Habitatbäume

Maßstab: 1:750  
Datum: 29.07.2020  
Bearbeiter: Susanne Reiter

Peter C. Beck  
M.A. Geograph  
Hoffmannstr.59  
64285 Darmstadt  
Tel. 06151-296959  
www.beck-darmstadt.de



Die Bestandserhebung auf der Parzelle Fl. Nr. 1798/6 hat ergeben, dass zwei Bäume (ein alter Apfelbaum und eine Eiche) als Habitatbäume einzustufen sind. Bei der Begehung am 14.02.2024 mit Herrn Müller von der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes festgestellt:

#### **Apfelbaum**

Der Baum weist eine Baumhöhle auf und ist somit weiterhin als Habitatbaum einzustufen und zu schützen.

#### **Eiche**

Da der Baum aufgrund der Jahreszeit keine Blätter trug, konnte er gut eingesehen werden. Es wurden weder Nester noch Baumhöhlen erkannt. Der Baum wurde jedoch nur vom Boden aus begutachtet. Es wurde festgelegt, dass es einer genaueren Untersuchung bedarf und dass die Begutachtung aufgrund seiner Höhe durch eine Besteigung zu erfolgen hat. Sollten bei der neuerlichen Begutachten keine Nester oder Höhlen festgestellt werden, kann die Kartierung als Habitatbaum und damit die Berücksichtigung entsprechender Anforderungen an den Bestandsschutz entfallen.

Weitergehende Anforderungen an den Artenschutz bestehen nicht.

Der vollständige Bericht zu den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 3.2 Umweltbericht

Von der Planungsgesellschaft mbH Maier / Götzendörfer wurde mit Datum vom 30.06.2024 ein Umweltbericht erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

- 3.2.1 *Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.*

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbilds durch Gebäude</li> </ul>	gering
Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust und Beeinträchtigung von ökologischer Vielfalt Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung</li> <li>• Schaffung neuer Lebensräume durch Heckenstrukturen</li> </ul>	mittel
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche</li> <li>• Versiegelung</li> </ul>	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen</li> <li>• Neue Grünstrukturen fördern Bodenfunktion</li> </ul>	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung des natürlichen Wasserhaushalts durch Bodenversiegelung</li> <li>• Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss</li> <li>• Erhöhte Auflagen zum Schutz vor wassergefährdenden Stoffen (Trinkwasserschutzgebiet)</li> </ul>	mittel
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringfügige Änderung des örtlichen Kleinklimas</li> </ul>	gering
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>	keine
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>	keine

*Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt", "Fläche", "Boden", "Wasser" sowie "Klima" vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention, die Grundwasserneubildung als auch das örtliche Klima.*

- 3.2.2 *Ermittlung des Belastungsgrads und des Risikos*  
*Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich nicht zu erwarten.*
- 3.2.3 *Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung*  
*Die Größe der Ausgleichsfläche berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfanges, d.h. es wird ein Ausgleich von 416 m<sup>2</sup> benötigt. Der Habitatbaum auf Flurstück 1798/9 ist zu erhalten.*
- 3.2.4 *Ausgleichsflächen*

Als interne Ausgleichsmaßnahme wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze die zweireihige, versetzte Pflanzung eines mesophilen Gebüschs mit einem Pflanzabstand von 1,5 m sowohl zwischen den Reihen als auch zwischen den Pflanzen umgesetzt. Hierbei wird ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet „4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region“ verwendet. Die bestehende Eiche befindet sich innerhalb dieser Ausgleichsfläche und wird in die Maßnahme integriert.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 508 in der Gemarkung Roßbach umgesetzt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um artenarmes Grünland. Auf der Fläche werden 7 Obstbäume gepflanzt. Die neue Wiesenfläche wird extensiv genutzt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 bleiben die textlichen Festsetzungen unverändert. Es werden nur Anpassungen des Baufeldes vorgenommen.

Die vordere Baugrenze wird vorgeschoben. Das Maß von 5,0 m entspricht dem Abstand auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die rückwärtige Baugrenze wird bis auf 3,0 an die hintere Grundstücksgrenze herangeschoben. Da der Markt Sulzbach a. Main die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen nicht mehr als Freizeitgebiet entwickeln will, werden alle Baugrundstücke zukünftig den endgültigen Ortsrand bilden. Insofern wird der verbleibende Grünstreifen den Übergang zur freien Landschaft bilden.

Aus diesem Grund wird auch die ursprüngliche Änderung des Bebauungsplans, die eine Heranrücken baulicher Anlagen bis 0,85 m an die rückwärtige Grundstücksgrenze ermöglichte, nicht mehr übernommen. Das Gebäude genießt aber Bestandsschutz.

Auf der Parzelle Fl. Nr. 2026/1 wird die bisher bestehende Baugrenze auf der seitlichen Grundstücksgrenze verlängert, um bei Teilung des Grundstücks für ein Doppelhaus eine längere Grenzgarage errichten zu können. Die Baufeldtiefe ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Anordnung.

Zur seitlichen Grundstücksgrenze auf Parzelle Fl. Nr. 2026/5 wird das Baufeld bis zum erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m ausgedehnt.

In dieser Begründung wird somit nur auf das zusätzliche WA 2 eingegangen.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

###### 4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Parzelle Fl. Nr. 1798/6 soll nicht als vollwertiges Baugrundstück entwickelt werden, sondern nur der Gartenvergrößerung der Vorderlieger am Kurmainzer Ring dienen.

Insofern werden im WA 2 nur untergeordnete bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Garagen und Stellplätze werden hiervon ausgeschlossen, um überlange Zufahrten zu verhindern und um die Wohnruhe in den rückwärtigen Gärten sicher zu stellen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

###### 4.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

###### Wandhöhe

In den Gärten sollen nur untergeordnete Nebengebäude und Einrichtungen realisiert werden. Dies wird mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 3,50 m bergseits sichergestellt.

###### 4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich am Maß des Ursprungsbebauungsplans.

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

Bei einer gemeinsamen Begehung des Grundstückes am 14.02.2024 zusammen mit Herrn Müller von der Unteren Naturschutzbehörde wurde besprochen, dass mit Ausnahme eines Habitatbaumes alle anderen gefällt werden dürfen, sofern die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Hierfür ist jedoch als Ausgleichsmaßnahme eine entsprechende Ersatzpflanzung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze umzusetzen.

Diese wird als zweireihige versetzte Pflanzung eines mesophilen Gebüschs mit einem Pflanzabstand von 1,5 m sowohl zwischen den Reihen als auch zwischen den Pflanzen umgesetzt. Die bestehende Eiche wird in die Maßnahme integriert.

Da das geplante südöstlich angrenzende Freizeitgebiet aufgrund seiner Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht mehr umgesetzt werden soll, stellt die Kompensationsmaßnahme einen qualitätvollen Beitrag zur Ortsrandeingrünung dar.

**5. Verkehrliche Erschließung**

Die Parzellen Fl. Nrn. 2026/1 bis 2026/5 sind an den Kurmainzer Ring angebunden. Die Parzelle Fl. Nr. 1798/6 dient der Vergrößerung der Gärten der Vordergrundstücke. Insofern ist eine verkehrliche Anbindung entbehrlich.

**6. Ver- und Entsorgung**

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Es ergibt sich keine größere Schmutz- und Niederschlagswassermenge, da sich die Ausnutzung auf den Grundstücken trotz Vergrößerung des Baufeldes nicht erhöht und im WA 2 alles anfallende Niederschlagswasser versickert werden muss.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

6.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Es ergibt sich kein größerer Trink- und Löschwasserbedarf, da sich die Ausnutzung auf den Grundstücken trotz Vergrößerung des Baufeldes nicht erhöht und im WA 2 nur dem Wohnen zugeordnete bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

**7. Anlagen**

7.1 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Büro für Ökologie und Stadtentwicklung, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 20.08.2020

7.2 Umweltbericht

Maier / Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Kreuzstraße 21 in 97892 Kreuzweithem mit Datum vom 30.06.2024

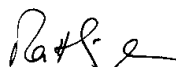
Aschaffenburg, den 25. Juli 2024

Sulzbach, den \_\_.\_\_.2024

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Peter Matthiesen,**  
**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**



**Markus Krebs,**  
**1. Bürgermeister des**  
**Marktes Sulzbach a. Main**