

# MARKT SULZBACH AM MAIN

Landkreis Miltenberg | Bebauungsplan „Rain-Goldacker“ | Van Waasen – Hermann eGbR

## Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“



### Auftraggeber:

Van Waasen – Hermann eGbR, Kübler Ring 3, 63834 Sulzbach a. Main

### Bearbeitung:

**Maier | Götzendörfer**  
Büro für Integrierte Gestaltung

Thomas Götzendörfer, M. A. | Dr. Klaus Grün | Dipl.-Biologin Elke Böhm  
Kreuzstraße 21, 97892 Kreuzwertheim

Stand: 01. Juli 2024, Gutachtennr.: 24-010\_Umweltbericht-BPlan-Rain-Goldacker\_2024-07-01

Angaben zum Gutachtenersteller

## Maier | Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer: Thomas Götzendörfer, M. A.

Kreuzstraße 21 · 97892 Kreuzwertheim

Tel. 0 93 42 / 306 86 29

info@maier-goetzendoerfer.de · www.maier-goetzendoerfer.de

Amtsgericht Würzburg · HRB 13470

### Haftung, Urheber- und Datenschutz

Alle Inhalte dieses Gutachtens unterliegen dem Urheberrecht und sind ausschließlich als Informationsquelle zur Bewertung des jeweiligen Vorhabens heranzuziehen. Jegliches Kopieren, Vervielfältigen und Verwenden von Daten und Informationen dieses Gutachtens ohne ausdrückliche und schriftliche Genehmigung durch uns ist verboten und strafbar. Dies betrifft auch die gewerbliche Nutzung der Inhalte und Daten. Wir übernehmen keine Haftung für einfache Fahrlässigkeit.

Die Inhalte sind und bleiben unser geistiges Eigentum. Für die Aktualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Bewertungsgrundlagen wird keine Haftung und Garantie übernommen.

Personenbezogene Daten werden unter Anwendung angemessener Sicherungsmaßnahmen für die jeweiligen rechtlichen Archivierungsvorgaben digital gespeichert. Soweit die Bearbeitung es zulässt, werden die Daten anonymisiert dargestellt. Die Einsichtnahme, Abfrage oder Löschung der gespeicherten Daten von betroffenen Personen ist jederzeit möglich.

### Treu und Glauben

Hiermit erklären wir, dass das vorliegende Gutachten selbstständig von uns verfasst wurde. Passagen des Gutachtens, die anderen Quellen im Wortlaut oder dem Sinn nach entnommen wurden, sind durch Angaben der Herkunft kenntlich gemacht. Dies gilt auch für Zeichnungen, Skizzen, bildliche Darstellungen sowie für Quellen aus dem Internet.

### Richtlinie DIN EN ISO / IEC 17 024 - Geprüfte Sachverständige

Zur Verbesserung und Sicherstellung der Qualität des Gutachtens werden wir jährlich durch die Europäische Zertifizierungsstelle akkreditiert.



### DGNB Consultant

Bauen mit den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB e. V.  
Zertifizierungen gemäß Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)



**DGNB**

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
German Sustainable Building Council



Thomas Götzendörfer

Master of Architecture (HS), Staatl. gepr. Informatiker, Architekt  
Sachverständiger für Immissions- und Umweltschutz

Thomas Götzendörfer ist Mitglied der Bayerischen Architektenkammer, dort mit der Berufsbezeichnung Architekt (verliehen in der Bundesrepublik Deutschland) in die Architektenliste eingetragen und demnach berechtigt, eben diese Berufsbezeichnung zu führen. Mitglied der Bayerischen Architektenkammer, Nr. 190 830

Dr. Klaus Grün

Dipl.-Chemiker, Sachverständiger für Umweltschutz

Elke Böhm

Dipl.-Biologin

# Inhaltsverzeichnis

## Umweltbericht

1. Einleitung
  - 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans
  - 1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan
  
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.1. Schutzgut Fläche
  - 2.2. Schutzgut Boden
  - 2.3. Schutzgut Wasser
  - 2.4. Schutzgut Klima / Luft
  - 2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt
  - 2.6. Schutzgut Menschen
  - 2.7. Schutzgut Landschaftsbild
  - 2.8. Schutzgut sonstige Kultur und Sachgüter
  - 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  
3. Ermittlung des Belastungsgrads und des Risikos
4. Eingriffsbilanzierung
5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
6. Alternative Planungsmöglichkeiten
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung
8. Verwendete Unterlagen

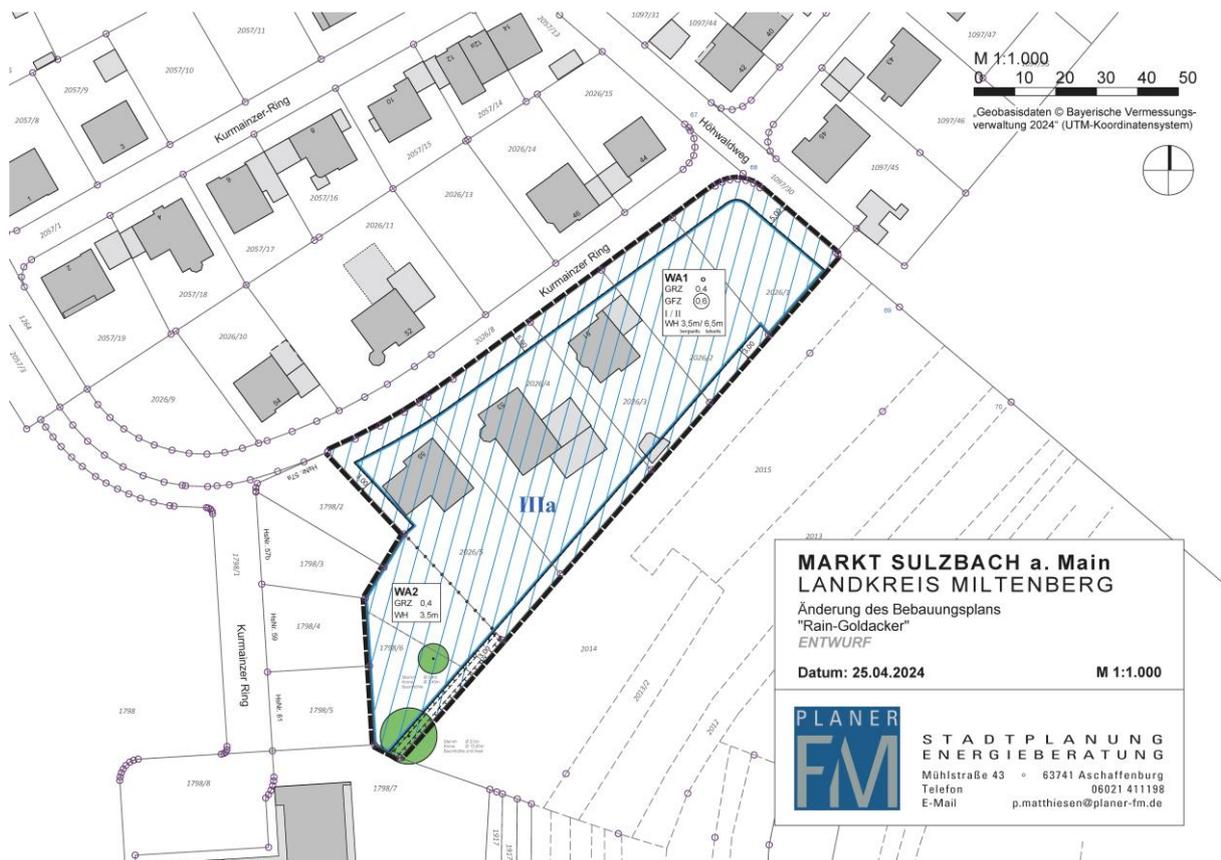
## Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Rechtlinien“, vom 24. Juni 2004 führte zu einigen Änderungen des Baugesetzbuchs. Das EAG Bau diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. Folge der Änderungen des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind demnach die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.

Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans



**Bild 1 – Änderung des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“ mit Erweiterung WA2**  
(Planer FM, Aschaffenburg, [www.planer-fm.de](http://www.planer-fm.de))

# 1. Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Rain-Goldacker“ innerhalb des Marktes Sulzbach, der seit 12.12.1975 rechtskräftig ist, soll um die Flurstücke 1798/6 und 1798/9 erweitert werden (Bild 1, WA2). Aufgrund des nicht unerheblichen Erschließungsaufwands wurden diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des räumlich angrenzenden Bebauungsplans „KITA Kurmainzer Ring“ ausgenommen. Die neuen Eigentümer der Bauplätze (Fl.St. 1798/2-5, „KITA Kurmainzer Ring“) möchten diese Flächen jedoch erwerben, um zusätzlichen Freiraum in Form von Garten/Freizeitaktivitäten zu erhalten.

Darüber hinaus soll der gestalterische Spielraum des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“ durch eine Anpassung des Baufelds erweitert werden (Bild 1, WA1).

## 1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

### Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in § 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und zudem das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015**

BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

## Bundesnaturschutzgesetz

- BNatSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNatSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen, ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB)

## Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Gemeindegebiet von Sulzbach a. Main ist als „Verdichtungsraum“ eingestuft.

## Regionalplan Region 1 - Bayerischer Untermain

Der Markt Sulzbach a. Main ist regionalplanerisch der Region 1 – Bayerischer Untermain zugeordnet. Er befindet sich in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Aschaffenburg und ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Erweiterte umweltrelevante Ziele und Grundsätze sind für Sulzbach nicht formuliert, jedoch ist zu beachten:

Vermeidung der Überbeanspruchung von Natur und Landschaft und Beeinträchtigung des Wasserhaushalts sollen vermieden werden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigungen und Belastungen zu bewahren.

## Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan liegt die Erweiterungsfläche WA2 bislang im Sondergebiet „Freizeit“, das der Markt Sulzbach jedoch aufgrund der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets nicht verwirklichen möchte.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Markt Sulzbach a. Main plant eine Änderung des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“ am südöstlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke 1798/6 und 1798/9 erweitert (Bild 1). Der zusätzlich überplante Bereich hat eine Grundfläche von ca. 1042 m<sup>2</sup>. Der direkt angrenzende Teil der ursprünglich ausgewiesenen Fläche ist bereits bebaut. Bei der neu ausgewiesenen Fläche handelt es sich um extensiv landwirtschaftliche genutzte Grünfläche (Bild 2).



**Bild 2 – Lage der neu ausgewiesenen Flurstücke 1798/6 und 1798/9 in Satellitenansicht**  
(Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München)

## 2.1. Schutzgut Fläche

### Beschreibung:

Der geänderte Bebauungsplan überplant ca. 1042 m<sup>2</sup> neue Fläche und ermöglicht die Nutzung als Garten-/Freizeitfläche im Anschluss an die zukünftige Wohnbebauung der Häuser Kurmainzer Ring 57-61. Da die Fläche von Siedlungsfläche umgeben ist und landwirtschaftlich genutzt wird, gilt sie als vorbelastete Fläche (Bild 2).

### Baubedingte Auswirkungen:

Da kein Baumaterial oder Anlagenteile außerhalb des Baufelds gelagert werden, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft verfügbare Flächen entzogen. Der Versiegelungsgrad ist bei Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 relativ gering. Trotzdem führt die Planung zu einer Überprägung und zugleich Versiegelung.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen ausschließlich im Baufeld
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß (GRZ 0,4)
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Privatwege

## Bewertung:

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar. Jedoch ist die Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 gering gehalten. Der Eingriff kann an keiner anderen Stelle mit geringerem Verlust umgesetzt werden, dazu ist diese Planungsmaßnahme zu spezifisch.



**Bild 3 – Blick über die Flurstücke 1798/6 und 1798/9 und Habitatbaum**  
(Quelle: Maier | Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Kreuzwertheim)

## 2.2. Schutzgut Boden

### **Beschreibung:**

Die Übersichtsbodenkarte 1:25000 des Umweltatlases des Bayerischen Landesamts für Umwelt weist im Plangebiet „Fast ausschließlich Braunerde und podsolige Braunerde, selten Podsol-Braunerde aus grusführendem Sand bis Grussand (Sandstein), verbreitet über Sandstein“ aus. Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und erfahren durch Bebauung eine teilweise Versiegelung.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Die Bautätigkeit im Zuge des Baus von untergeordneten Anlagen und Einrichtungen führt zu keiner erheblichen Bodenverdichtung. Die bisherige Hauptfunktion als Mähweide geht teilweise verloren. Ein Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung nicht eintreten.

### **Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die geplante Teilversiegelung des Plangebiets verringert. Mit der Versiegelung geht auch ein Funktionsverlust hinsichtlich der Eigenschaften als Filter und Puffer verloren. Der Grünflächenbereich der erhalten bleibt, kann diesen Funktionen weiterhin nachkommen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

- Im Bereich der begrünten Außenflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden

### **Bewertung:**

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr im bisherigen Umfang nachkommen kann. Auf den verbleibenden begrünten Garten-/Freizeitflächen bleiben diese Funktionen erhalten. Im Großen und Ganzen ist eine mittlere Erheblichkeit festzustellen.

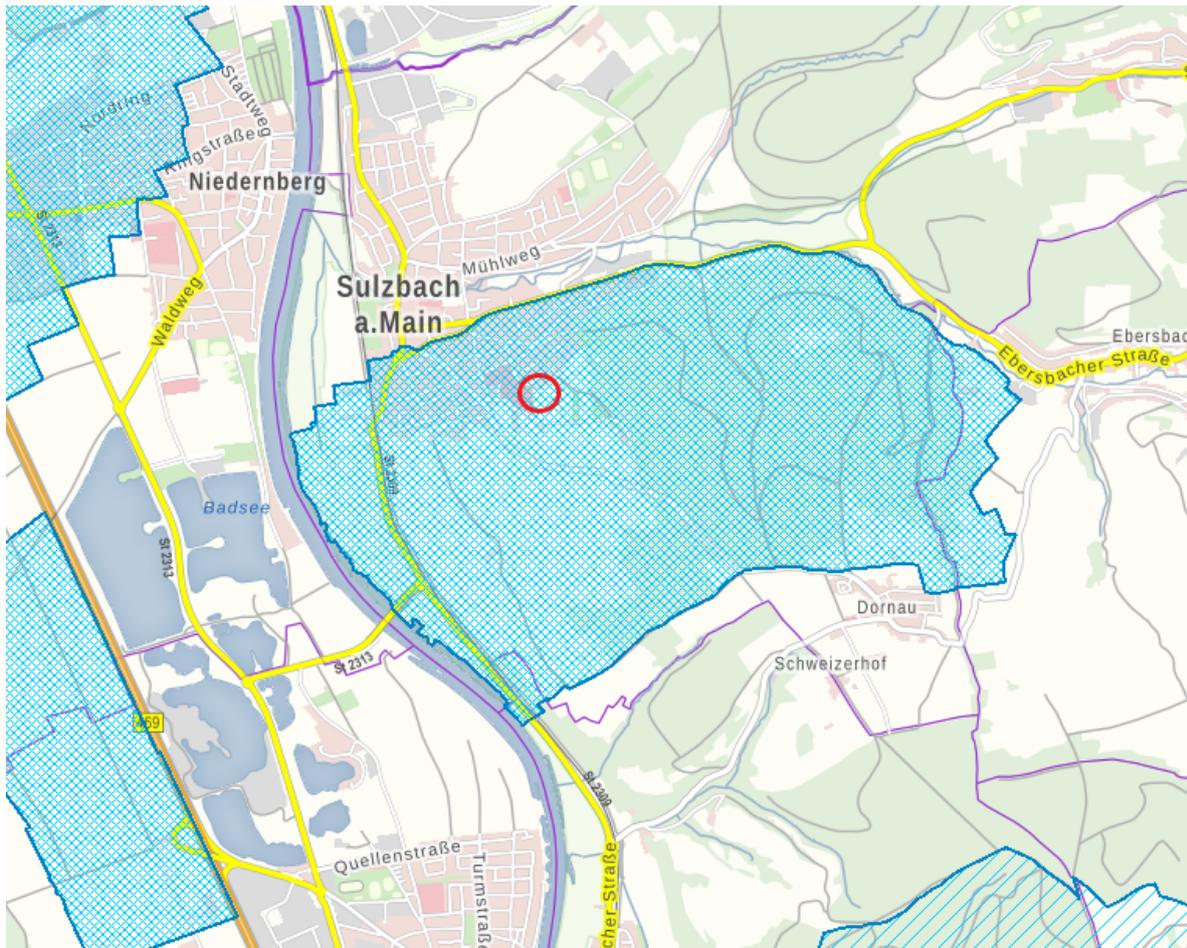
## 2.3. Schutzgut Wasser

### **Beschreibung:**

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer verzeichnet. Dagegen findet sich das komplette Plangebiet innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets der Brunnen Sulzbach a. Main in der Zone IIIa (Bild 4).

Erst in etwa 1,2 km westlich des Gebiets verläuft der Main und in etwa 500 m Richtung Norden der Sulzbach.

Das Planungsgebiet hat demnach eine große Bedeutung für das Schutzgut „Wasser“.



**Bild 4 – Lage des Geltungsbereichs im Trinkwasserschutzgebiet**  
 (Bayernatlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de))

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die Bautätigkeit im Zuge des Baus von untergeordneten Anlagen und Einrichtungen führt zu keiner erheblichen Bodenverdichtung, was zu keiner maßgeblichen Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führt. Auf eine ordnungsgemäße Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften ist sehr penibel zu achten, um einen Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf/Grundwasser zu verhindern.

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf dem Plangebiet wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Darüber hinaus wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auf den versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

- Minimierung der Versiegelung
- Verminderung des Oberflächenabflusses in der Gartenfläche
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- Hohe Restriktionen zum Schutz des Grundwassers bezüglich Nutzung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- Verwendung von Recycling-Baustoffen ist verboten

### **Bewertung:**

Im Hinblick auf das Grundwasser sind bau- und anlagenbedingt bei korrekter Handhabung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets ist jedoch ein hohes Maß an Sorgfalt während der Bautätigkeiten geboten. Es sollte angestrebt werden eine schadlohe Versickerung von unbelastetem Regenwasser über die belebte Bodenzone zu gewährleisten, was im Rahmen der Bebauungsvorgaben sehr gut möglich ist.

## **2.4. Schutzgut Klima / Luft**

### **Beschreibung:**

Die Grünfläche weist eine klimaökologische Bedeutung als Kaltluftstehungsgebiet auf. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für das lokale Klima und spielt auch keine Rolle als Frischluftlieferant.

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Aufgrund des direkten Anschlusses an bestehende Bebauung und Straße sind Luftbelastungen durch Verkehrsemissionen bereits vorhanden. Auch die landwirtschaftliche Nutzung hat bereits zu Emissionen geführt, die im Zuge der Umnutzung sogar reduziert werden.

Dem Plangebiet wird hinsichtlich des Schutzgutes „Klima/Luft“ eine geringe Bedeutung zugemessen.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Bautätigkeit kommen.

### **Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden und der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche und der angrenzenden Flächen auswirken. Es gehen klimatische Ausgleichsfunktionen verloren und versiegelte Flächen erwärmen sich stärker.

Die landwirtschaftlichen Emissionen werden dagegen wegfallen.

Durch die Nutzung des Erweiterungsgebiets im Plangebiet als Garten-/Freizeitgelände werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Windverwirbelung oder Luftstaus erwartet. Insgesamt wird sich durch die Art der Nutzung nur wenig an der aktuellen Situation des Schutzguts „Klima/Luft“ ändern.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

- Minimierung der Versiegelung
- Höhenfestsetzung der Gebäude (Wandhöhe 3,50 m)
- Grünflächenstrukturen

## **Bewertung:**

Die geplante Umnutzung führt zu einer geringfügigen Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut „Klima/Luft“ wird durch Garten- und Freizeitnutzung geringgehalten. Geplante Ausgleichs-Heckenbepflanzungen wirken sich langfristig positiv auf das Kleinklima aus. Durch die maximale Höhenbeschränkung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Windverwirbelungen erwartet.

## 2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

### **Beschreibung:**

Das erweiterte Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Sulzbach am Main und betrifft den äußeren Bereich der dortigen Wohnbebauung. Im Süden und Osten grenzen extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an, die als Sondergebiet „Freizeit“ in der Planung geführt werden. Westlich davon liegen ein Kindertagesstätte und Sportanlagen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Spessart. Die Wälder im Osten fallen unter das Landschaftsschutzgebiet LSG-00561.01. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete. In etwa 850 m Richtung Westen zum Main hin liegt das Naturschutzgebiet „Mainauen bei Sulzbach und Kleinwallstadt“ sowie 900 m gen Nordosten das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen im Sulzbachtal“. Darüber hinaus finden sich in einiger Entfernung verschiedenen FFH-Flächen „Maintal und Hänge zwischen Sulzbach und Kleinwallstadt“. Innerhalb dieser NSGs und FFH-Gebiete sind auch Biotopkartierungen gelistet (Bild 5).

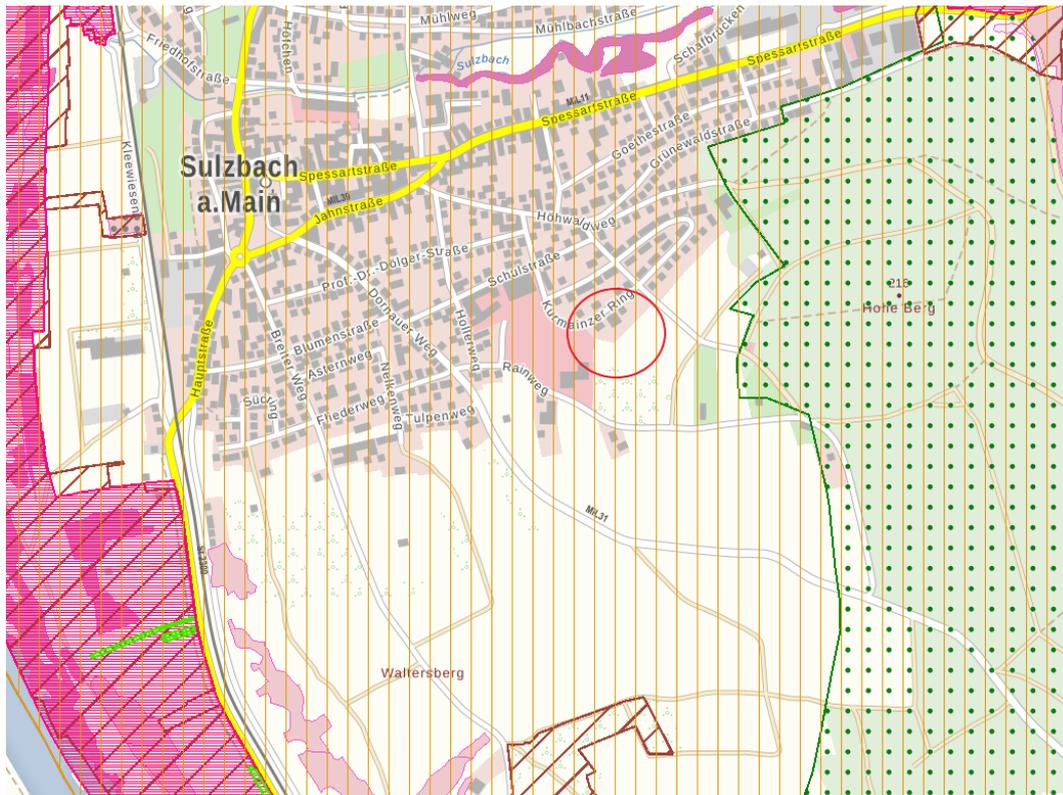
Das Plangebiet beinhaltet in der Fläche keine ökologisch wertvollen Bereiche mit Ausnahme eines älteren zur Hälfte abgestorbenen Apfelbaums mit diversen Höhlenstrukturen und Spechtlöchern, der als Habitatbaum eingestuft wird (Bild 3 und 7). Im Westen steht eine Baumgruppe aus diversen heimischen Baumarten (Birke, Kiefer, Eiche). Mit Ausnahme des Habitatbaums bietet die Grünfläche nur bedingt ein geeignetes Habitat als Brut-, Balz-, Fortpflanzungs- und Wohnstätte oder als Nahrungsraum (siehe auch „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Beck, 2020).

*Biototypen im Geltungsbereich nach Biotopwertliste zur BayKompV:*

- G211 artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland
- B312 Einzelbaum / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- Habitatbaum

*Hinweis zur Eiche:*

*Die Eiche wurde ergänzend zur letzten Bestandsaufnahme am 20.02.2024 bestiegen und es wurden keine Höhlen oder Nistmöglichkeiten aufgefunden. Der Baum wäre daher nicht als Biotopbaum einzustufen. Der Baumstandort wurde nachrichtlich übernommen.*



**Bild 5 – Schutzgebiete und ausgewiesene Biotope**

(Bayernatlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de))

### Baubedingte Auswirkungen:

Infolge der Planung werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Im Zuge der Bautätigkeit werden Baustelleneinrichtungen entstehen, die sich jedoch auf den überplante Bereich konzentrieren werden, so dass zu keiner weiteren erheblichen Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen kommen wird. Der Bau von ausschließlich untergeordneten Anlagen und Einrichtungen dürfte eine möglich Lärmemission und Lichtverschmutzung zu Ungunsten sensibler ökologischer Bereiche vernachlässigbar machen.

Für die Arten IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung des befristeten Baubeginns und der Begrenzung des Baufelds nicht erfüllt.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Erweiterung des Bebauungsplans fügt sich in die bereits bestehende Siedlungsbebauung ein. Mit einer Höhenbegrenzung von Wandhöhe 3,50 m wird eine Barrierewirkung verhindert. Lärmemissionen und optische Einflüsse werden sich durch die Art der Nutzung und die anthropogene Vorbelastung des Gebiets nicht erhöhen.

Als Folge der dauerhaften Inanspruchnahme von Fläche können sich qualitative und quantitative Verluste und/oder Beeinträchtigungen von Brut-, Balz-, Wohn- und Zufluchtsstätten, darüber hinaus von Nahrungsgebieten und von Individuen ergeben. Das Gebiet ist jedoch bereits durch angrenzende Bebauung fragmentiert und wird nur auf maximal 416 m<sup>2</sup> per Bauvorhaben überbaut.

Durch die mögliche Bebauung und Umnutzung des Planungsgebiets ändert sich die räumliche Ausstattung. Der Strukturanteil wird durch die Bebauung und die Außenanlage erhöht. Damit ergeben sich für gebäudebewohnende Fledermäuse potenzielle neue Quartiermöglichkeiten. Durch die Pflanzgebote ergeben sich zudem neue Nistmöglichkeiten für Gebäude- und Heckenbrüter.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

- Begrenzung des Baufelds und Schutz der Habitatbäume
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar möglich

#### **Bewertung:**

Durch das Vorhaben wird in eine Fläche von 1042 m<sup>2</sup> eingegriffen. Das Planungsgebiet wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt, ist anthropogen geprägt und weist mit Ausnahme der Habitatbäume nur ein eingeschränktes Potential für möglich Brut-, Balz- und Wohnstätten sowie Nahrungsgebiete auf. Aufgrund der Lage kann davon ausgegangen werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die an Menschen gewöhnt und störungsunempfindlich sind.

Von der Flächenbeanspruchung können Nahrungshabitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Es muss jedoch in Betracht gezogen werden, dass durch das Pflanzgebot einigen Tierarten neuer Lebensraum geboten wird. Diese neuen Strukturen bieten auch neue Lebensräume und Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Arten. Außenanlagen können Versteck-, Besonnungs- und Eiablageplätze bieten.

Sofern Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden (01.10-28.02.) werden baubedingte Wirkfaktoren und –prozesse als unerheblich eingestuft. Es ist keine Auswirkung auf geschützte Tierarten zu erwarten (siehe auch „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“).

## **2.6. Schutzgut Menschen**

#### **Beschreibung:**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine Immissionsquelle. Aus diesem Grund ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Die überplante Fläche befindet sich zwar im direkten Anschluss an das Sondergebiet „Freizeit“ des Marktes Sulzbach a. Main. Welches allerdings aufgrund des Trinkwasserschutzgebiets nicht weiter verfolgt und umgenutzt werden soll. Das Plangebiet besitzt keine Erholfunktion.

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Im Zuge von Baumaßnahmen kommt es zu zeitlich befristeten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

### **Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Durch die Angliederung der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans an vorhandene Wohngebäude ist mit keinem höheren Verkehrsaufkommen durch neue Bewohner zu rechnen, wodurch auch keine Steigerung der Lärmemission erfolgt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:**

- Es handelt sich um einen Standort mit Vorbelastung, keine besondere Funktion

### **Bewertung:**

Für den Menschen resultieren aufgrund der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## **2.7. Schutzgut Landschaftsbild**

### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt am Rand der geschlossenen Ortsbebauung. Die erweiterte Planungsfläche (WA2) liegt südwestlich des bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Geltungsbereichs mit Wohnbebauung. Im Nordwesten liegt das Baugebiet „KITA Kurmainzer Ring“, dessen Bebauung unmittelbar bevorsteht. Südwestlich ist eine Kindertagesstätte angesiedelt. Im weiteren Umfeld Richtung Süd-Ost bzw. Ost grenzt das Sondergebiet „Freizeit“ an mit Grünflächen und vereinzeltem Baumbestand. Die Flächen befinden sich in extensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Schönheit“ aufgrund der Nutzung als extensive Mähweide als gering eingestuft. Hinsichtlich der Vielfalt sind nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Was die Eigenart angeht sind keine Elemente mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter vorhanden.

Die Einsehbarkeit der Fläche aus von Menschen häufig frequentierten Bereichen und aus der Ferne ist kaum möglich.

Da auf der Fläche Freizeit- und Gartennutzung vorgesehen ist und damit nur der Bau von untergeordneten Anlagen und Einrichtungen zugelassen ist, bleibt das Landschaftsbild weitestgehend unberührt. Vielmehr führt die Begradigung des Wohngebiets an dieser Stelle zu einer verbesserten Außenansicht.

- Die Fläche weist hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“ eine geringe Wertigkeit auf.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Baustelleneinrichtungen haben aufgrund der Bebauungseinschränkungen wenig Auswirkung auf das Landschaftsbild und werden auch nur zeitlich befristet auftreten.

### **Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Es sind keine solchen Auswirkungen ersichtlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Gebäudehöhe (Wandhöhe 3,50)
- Konsequente Anlage von Grünstrukturen

**Bewertung:**

Es sind kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb des Wohngebiets ist aufgrund der Vorbelastung von keiner besonderen Auswirkung auszugehen. Stattdessen verbessert der erweiterte Garten-/Freizeitbereich durch seine Grünstrukturen das Landschaftsbild in Richtung Wohnbebauung.

## 2.8. Schutzgut sonstige Kultur und Sachgüter

**Beschreibung:**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmäler bekannt. Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch bedeutenden Gebäuden bestehen nicht. In der näheren Umgebung etwa 600 m in Richtung Westen befindet sich ein „Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit“ und etwas nördlich davon archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ (Bild 6).



**Bild 6 – Kultur- und Sachgüter im und um des Planbereich**  
(Bayernatlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de))

**Baubedingte Auswirkungen:**

Da keine archäologisch wertvollen Elemente im Plangebiet bekannt sind, ist mit keiner Zerstörung in Folge einer Bautätigkeit zu rechnen.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind wird von keinen anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgegangen.

### Bewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind keine bau- und anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten.

## 2.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
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 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. 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.

### 4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

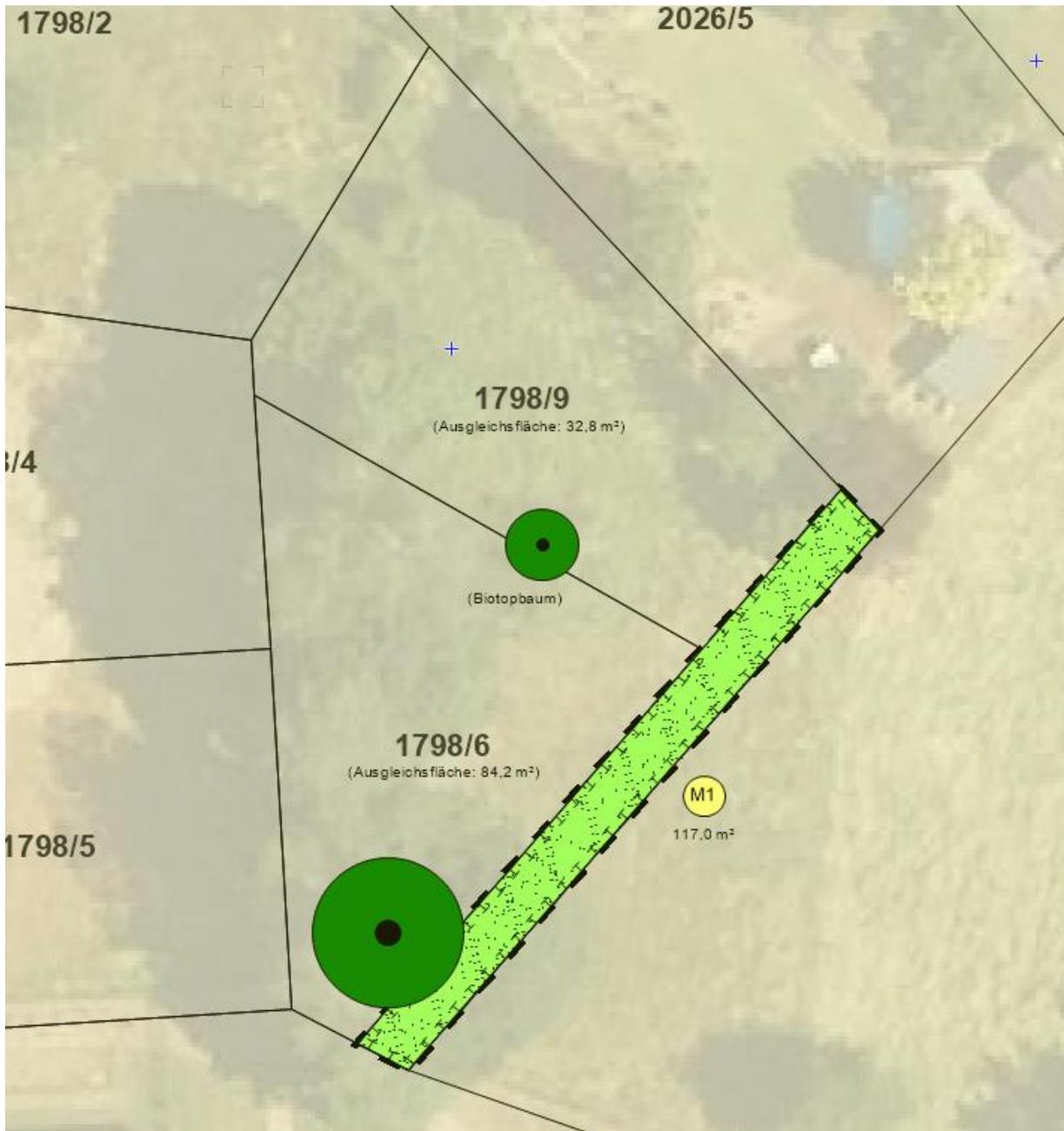
Bei der Bilanzierung wird wie folgt vorgegangen.

- **Bestandsbewertung:** Im Rahmen einer Begehung werden die Biotoptypen im Eingriffsbereich kartiert. Den einzelnen kartierten Flächen werden einem Biotoptyp entsprechend der bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Anhand der Flächengröße der Biotoptypen und ihrer Einstufung lässt sich der Ausgleichsbedarf für das gesamte kartierte Gebiet errechnen.
- **Bewertung der Planung:** Analog zur Bestandsbewertung werden die in der Planung vorgesehenen Biotoptypen nach der BayKompV eingestuft. Soweit eine deutliche Wertsteigerung erfolgt und diese durch Festsetzung im B-Plan gesichert werden können, werden die entsprechenden Flächen als Ausgleichsflächen gewertet.

#### Einstufung der Flächen

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht miteinbezogen. Dies gilt auch für die Überplanung von Grünfläche zu nur unerheblich versiegelten Grünflächen (Garten). Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 angesetzt.

Biotoptypen		Kategorie	Faktor	Fläche	Ausgleichsbedarf
Grünland mäßig artenreich	G211	II, unterer Wert	0,4	708 m <sup>2</sup>	283 m <sup>2</sup>
Baumgruppe, einheimische Arten	B312	II, oberer Wert	0,4	334 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>
Summen:				1042 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>



**Bild 7 – Habitatbaum, Eiche und Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 1798/6 und 1798/9**  
 (Quelle: Maier | Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Kreuzwertheim)

Die Größe der Ausgleichsfläche berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfangs, d.h. es wird ein Ausgleich von 416 m<sup>2</sup> benötigt. Der Habitatbaum auf Flurstück 1798/9 ist zu erhalten.

Der Ausgleich kann auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf dem Baugrundstück
- b) Ausgleich auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplans

### Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Als planinterne Ausgleichsmaßnahme wird eine zweireihige, versetzte Pflanzung eines mesophilen Gebüschs mit einem Pflanzabstand von 1,5 m sowohl zwischen den Reihen als auch zwischen den Pflanzen festgesetzt. Diese Heckenstruktur wird entlang der südöstlichen Außengrenze der Flurstücke 1798/6 und 1198/9 angelegt (in Summe 117 m<sup>2</sup>). Damit reduziert sich der Kompensationsumfang um 94 m<sup>2</sup> (Bild 7).

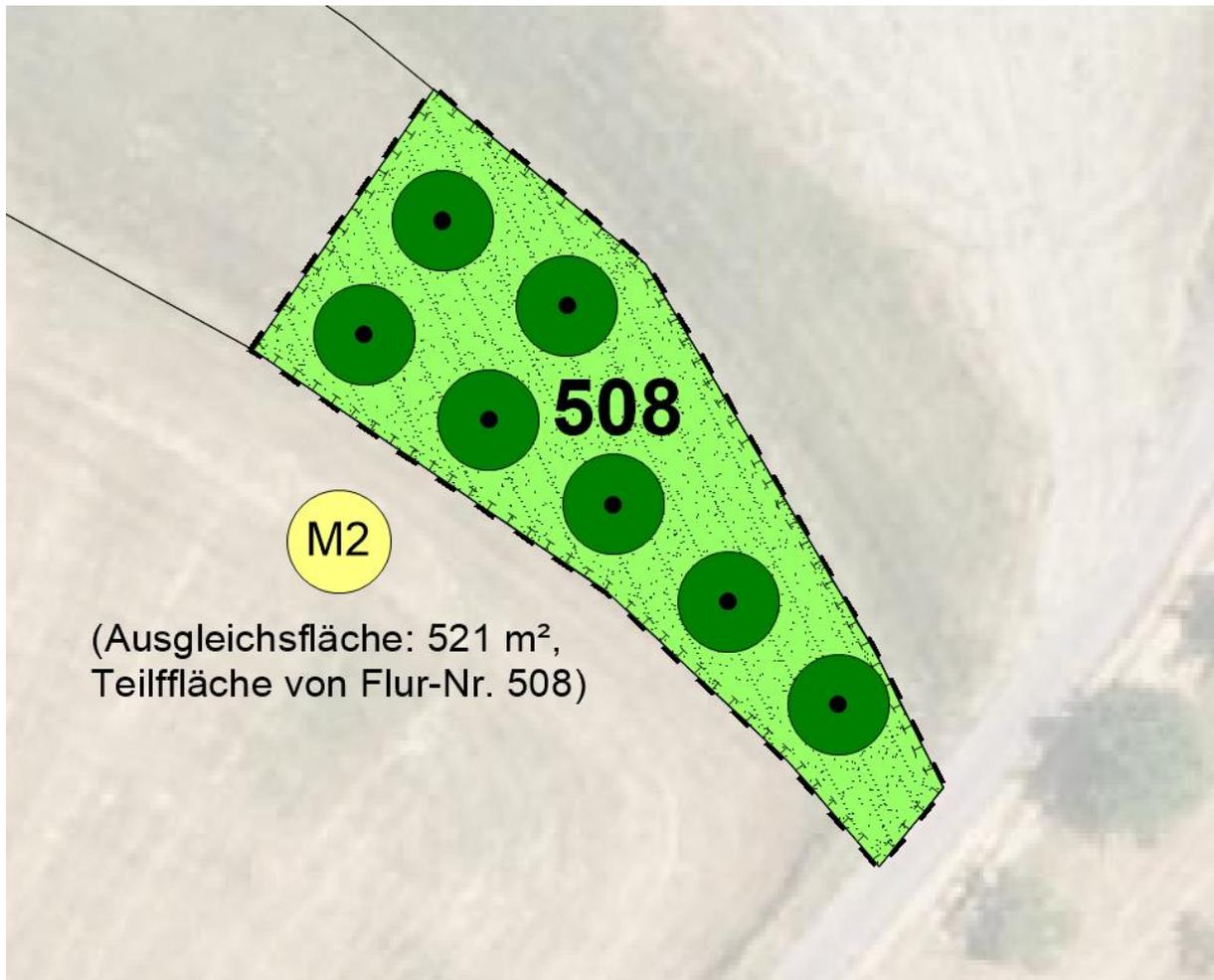
In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Folgender Artenauswahl ist geplant:

Sträucher	Pflanzqualität mind. Str., v. 60-100
Berberitze	Berberis vulgaris
Faulbaum	Frangula alnus
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche, Rote	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche, Schwarze	Lonicera nigra
Heckenrose	Rosa Corymbifera
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball, Gemeiner	Viburnum opulus
Schneeball, Wolliger	Viburnum lantana
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

### Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Neben den planinternen Ausgleichsflächen werden planexterne benötigt.

Die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von Flurstück 508 Gemarkung Roßbach (Gemeinde Leidersbach) umgesetzt. Bei der Ausgangsfläche handelt es sich um artenarmes Grünland (G211). Im Osten des Flurstücks werden auf 521 m<sup>2</sup> sieben Streuobstbäume gepflanzt (Bild 8).



**Bild 8 –Ausgleichsmaßnahme – Streuobstwiese auf Flurstück 508 (Gemeinde Roßbach)**  
 (Quelle: Maier | Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, Kreuzwertheim)

Die neue Wiesenfläche wird extensiv genutzt. Es darf keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln mehr erfolgen. Darüber hinaus findet keine Bodenbearbeitung mehr statt.

Folgende Auswahl an alten Obstsorten ist mit Eignung für Tief- und Hügelland bis 300 m ü. NN vorgegeben:

Apfel ( <i>Malus domestica</i> ):	Goldparmäne
	Gravensteiner
	Kasseler Renette
	Winterrambur
Birne ( <i>Pyrus communis</i> ):	Gute Luise
	Pastorenbirne
Pflaume ( <i>Prunus domestica</i> ):	Hauspflaume

#### 4.1 Monitoring der Ausgleichsflächen

Aufgrund der Verwendung von privaten Flächen wird ein Monitoring der Ausgleichsflächen von 5 Jahren empfohlen. Der Nachweis ist unaufgefordert der entsprechenden Behörde jährlich vorzulegen.

## 5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung würde das Grünland in der bisherigen Nutzung verbleiben.

## 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Planung bestehen nicht. Es handelt sich um eine sehr spezifische fallgebundene Erweiterung eines bereits vorhandenen Bebauungsplans.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, für einen bestehenden Bebauungsplan neben der Anpassung des Baufelds innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs auch eine Erweiterung um zwei Flurstücke vorzunehmen.

Bei dieser neuen Fläche handelt es sich um extensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit einer Baumgruppe aus heimischen Baumarten und einem einzeln stehenden Habitatbaum. Es ist eine Nutzung als Garten-/Freizeiterweiterung für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen. Eine Versiegelung von bis zu 40% ist erlaubt, wobei nur untergeordnete bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen sind.

Aufgrund seines speziellen Charakters ist der Eingriff an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

## 8. Verwendete Unterlagen

Für die im vorliegenden Umweltbericht getroffenen Aussagen, Bewertungen und Beschreibungen wurden folgende Quellen herangezogen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S.3643).

Bayerische Bauordnung – BayBO – vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 27.07.2015

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 09. Juli 2021 (BGBl. S. 502)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain: Regionalplan 1, Stand: 22. März 2024

BayKompV – Bayerische Kompensationsverordnung „Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft“ vom 07. August 2013 (GVBl.Nr. 15 vom 07.08.2013 S. 517) Gl.-Nr. 791-1-4-UG

Markt Sulzbach a. Main: Flächennutzungsplan des Marktes Sulzbach a. Main

SUP-RL (2001): Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Dezember 2021

Markt Sulzbach a. Main: Änderung des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“ – Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, 25. April 2024

Markt Sulzbach a. Main: Änderung des Bebauungsplans „Rain-Goldacker“ – Zeichnerische und textliche Festsetzungen, 25. April 2024

Naturschutzfachliche Angaben zur „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) – Bebauungsplan „KiTa Kurmainzer Ring“ Markt Sulzbach a. Main, Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, 20. August 2020

Internetquellen:

Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-Web: Stadtbiotopkartierung, Schutzgebiete, Naturräumliche Gliederung, Potentielle natürliche Vegetation – [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat – Bayernatlas: Geologie, Bodenschätze, Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>



gez. Thomas Götzendörfer