

Markt Sulzbach a. Main



Bebauungsplan

„Freizeitgelände Kolbensteinmauer“

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

Gliederung

1. Anlass

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungspläne

3 Gutachten

3.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

3.3 Umweltbericht

4 Verkehrliche Erschließung

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

5.2 Trink- und Löschwasser

5.3 Sonstige Versorgungsleitungen

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7 Anlagen

7.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

7.3 Umweltbericht

1. Anlass

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Sulzbach in angemessener Entfernung zu den Wohngebieten. In diesen Areal konzentrieren sich mit zwei Sportplätzen, einer Tennisanlage, dem Geflügelzuchtverein, einer Skateranlage, einem Streetballplatz sowie dem Grill- und Festplatz verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitnutzung.



Luftbild, Bayernatlas

Dieses attraktive Freizeitangebot möchte die Marktgemeinde durch weitere Angebote ergänzen.

Im Einzelnen

Im Jahr 1979 wurde im westlichen Teilabschnitt ein Grillplatz angelegt, um einer größeren Zahl von Bürgern die Möglichkeit zum gemeinsamen Feiern zu bieten.



Grillplatz



Überdachte Halle

Seitdem wurde der Grillplatz durch eine überdachte Halle, eine Toilettenanlage, Nebenräumen, einen kleinen Spielplatz, einen Bolzplatz sowie durch Stellplätze entlang der Theodor-Heuss-Straße ergänzt und erweitert.



Toilettenanlage



Bolzplatz im Hintergrund

2013 wurde auf dem östlichen Teil des Geländes eine Skateranlage sowie ein Streetballplatz errichtet.



Skateranlage



Streetballplatz

Des Weiteren findet auf dem Areal das Musikerfest des „MV Edelweiß“ statt, für das aufgrund seiner Besucherzahl (ca. 1.000 Personen) wiederkehrend eine gesondert Einzelgenehmigung zu beantragen ist.



Aktuell beabsichtigt die Marktgemeinde einen Beachvolleyballplatz mit Sitz- und Liegemöglichkeiten neben der Skateranlage anzulegen.

Da mittelfristig weitere Aktivitäten auf dem Gelände ermöglicht werden sollen, hat der Marktgemeinderat am __.__.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ gefasst, um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“ dar. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen und östlich und südlich Wald- und Sportflächen an.

Des Weiteren sind noch zwei Alternativtrassen für eine mögliche Ortsumgehungsstraße dargestellt. Die Marktgemeinde hat sich entschieden, dass zur Entlastung des Ortskerns an diesen Varianten nicht mehr festgehalten werden soll. Insofern können diese bei der Überplanung unberücksichtigt bleiben.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
Plan unmaßstäblich
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei der Konkretisierung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass der Verlauf der Theodor-Heuss-Straße weiter südlich durch im Flächennutzungsplan dargestellte Waldflächen verläuft. Die Überschreitung beträgt im Maximum ca. 20 m. Eingriffe in den Wald werden nicht ausgelöst. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde plant bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung das Sondergebiet „Freizeitgelände“ entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzupassen. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Da die Flächennutzungsplandarstellungen in diesem Teilbereich nicht mit dem Bestand übereinstimmt, Waldflächen aber nicht betroffen sind und somit nur der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, wird nach § 10 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan zur Genehmigung einreicht.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

3. Gutachten

3.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Wird später ergänzt.

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Wird später ergänzt.

3.3 Umweltbericht

Wird später ergänzt.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Theodor-Heuss-Straße erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

5.1.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers im Bereich des Grill- sowie des Musikerfestplatzes erfolgt durch Einleitung in den Mischwassersammler (DN 250) in der Theodor-Heuss-Straße.

Im Bereich der Nutzungen, die weiter östlich liegen, fällt kein Schmutzwasser an, dass abzuleiten ist.

Es werden somit keine messbar größeren Schmutzwassermengen anfallen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

5.1.2 Niederschlagswasser

Der geringe Querschnitt des Mischwassersammlers erfordert, dass kein zusätzliches Niederschlagswasser eingeleitet werden darf, um diesen nicht zu überlasten. Aus diesem Grund sind zukünftig alle Bauvorhaben so auszubilden, dass das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet versickern kann.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

5.2 Trink- und Löschwasser

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

In der Theodor-Heuss-Straße verläuft eine Trinkwasserleitung (DN 100), über die eine Löschwassermenge von 48 m³/h über verschiedene Unterflurhydranten entnommen werden kann.

Da sich auch durch die temporär stattfindende Musikerveranstaltung durch die Planung kein größerer Trink- und Löschwasserbedarf ergeben wird, kann die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

5.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft ein Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Dieses ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeitgelände“

Das Plangebiet soll möglichst allen Bevölkerungsgruppen zugänglich sein und vielfältige Spiel-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten anbieten. Da das Konzept langfristig aufgebaut ist, sollen alle Möglichkeiten zugelassen werden, die diesem Nutzungszweck entsprechen, auch wenn sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind.

Insofern ist die Liste der Möglichkeiten, die zugelassen werden, nicht abschließend. Zugelassen werden:

Grill- und Festplatz (zugelassen derzeit für 250 Personen) mit Unterstand (zugelassen derzeit für 100 Personen), Spielplatz und Toilettenanlage, Bolzplatz, Skateranlage, Streetballplatz, Volleyballfelder, Garagen und Stellplätze, Müllcontainer sowie sonstige verfahrensfreie Bauvorhaben mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³.

Des Weiteren sind somit auch weitere sportliche oder freizeitmäßige Angebote zulässig, sofern sie dem Charakter des Geländes entsprechen.

Darüber hinaus ein Festplatz, auf dem alle baulichen Anlagen zulässig sind, die für die Durchführung von zeitlich befristeten Musikveranstaltungen erforderlich sind. Hierzu gehören u.a. Bühne, Zelt, Verkaufsstände und Kühlwagen, Tische, Bänke sowie Toilettenwagen und Hüpfburg für Kinder. Auch hier ist die Liste nicht abschließend.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

Da keine höheren Gebäude realisiert werden sollen, reicht diese Regelung für zukünftige Bauabsichten aus. Auf eine Begrenzung durch eine Wandhöhe wird verzichtet, da eine solche sinnvolle, aber derzeit nicht bekannte Bauabsichten möglicherweise erschweren könnte.

Die im Bereich der Garage/Toilettenanlage bestehende Zweigeschossigkeit ist der Überbrückung des Höhenunterschiedes im Gelände geschuldet. Die Bebauung ist genehmigt und genießt Bestandsschutz.

Da das Gelände der noch bebaubaren Flächen nahezu eben ist, besteht mit Oberkante natürliches Gelände ein eindeutiger Bezugspunkt.

6.2.2 Grundflächenzahl

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,2 soll sichergestellt werden, dass der großzügige Charakter des Freizeitgeländes beibehalten werden kann. Da die Musikveranstaltung nur temporär stattfindet, gehen die dafür benötigten Flächen nicht in die Bilanzierung ein.

Bei einer Sondergebietsfläche von 31.238m² wären damit insgesamt ca. 6.248 m² bebaubar. Darüber hinaus können noch ca. 3.124 m² für Stellplätze und deren Zufahrtsflächen in Anspruch genommen werden.

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

Das Plangebiet ist zu drei Seiten vollständig von Bäumen und Sträuchern umgeben. Um den Bestand zu sichern und damit die räumliche Einbindung insbesondere zur freien Landschaft zu wahren, ist der Baumbestand zu erhalten. Sofern Bäume gefällt werden, ist hierfür entsprechender Ersatz zu schaffen. Zum Schutz der Baumwurzeln sind bauliche Tätigkeiten nur mit einem ausreichenden großen Wurzelraum zulässig. Dementsprechend wurde die Baugrenze 3,0 m hinter den äußeren Kronenrand der Bäume zurückgenommen.

Sofern bauliche Anlagen realisiert werden, sind diese somit auf den Bereich der freien Fläche beschränkt und Stellplätze nur unmittelbar an der Theodor-Heuss-Straße zulässig.

Für die bisher realisierten Maßnahmen (Grillplatz mit Überdachung, Garagen und Toilettenanlage und die Skateranlage sowie die Stellplätze liegen Baugenehmigungen vor. Sofern erforderlich wurden hierfür die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Aktuell geplant ist lediglich ein Beachvolleyballplatz mit Ruhebänken. Für alle sonstigen geplanten Maßnahmen liegen noch keine konkreten Bauabsichten vor. Da die Maßnahmen unterschiedliche Eingriffe auslösen (beim Beachplatz wird z.B. lediglich Wiese durch Sand ersetzt), ist beabsichtigt, dass der jeweilige Eingriff im Zuge der Baueingabe mit der entsprechenden Begrünungsmaßnahme auszugleichen ist.

Solange keine baulichen Maßnahmen geplant sind, bleiben die Grünflächen jedoch in ihrem derzeitigen Zustand; sie werden je nach Bedarf gemäht und stehen damit als Bolzplatz oder für das Musikerfest zur Verfügung.

Bei den zukünftigen baulichen Maßnahmen ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Damit das Wasser auch von der bestehenden Vegetation aufgenommen werden kann, muss die Versickerung breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

6.4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.4.1 Das Plangebiet befindet sich in größerer Entfernung zu den schutzbedürftigen Wohngebieten im Westen und Süden. Der Abstand vom Grill- und Festplatz zum nächstgelegenen Immissionspunkt der Kita „Am Sportplatz“ beträgt ca. 150 m. Der Abstand vom Platz, an dem das Musikerfest stattfindet, zum nächstgelegenen Immissionspunkt an der Egerländer Straße beträgt ca. 260 m.

Auf der Grundlage des Bescheides des Landratsamtes Miltenberg vom 02.05.2023 (Nr. 51-602-B-108-2019-2) für die Neugestaltung des Grillplatzes „An der Kolbensteinmauer“ hat der Markt Sulzbach eine Benutzungs- und Gebührensatzung erlassen, in der unter § 3 Nr. 3 und 4 zum Immissionsschutz folgendes geregelt ist:

- *Die Veranstalter und Teilnehmer an einer Veranstaltung in der Grillanlage und auf der Freizeitanlage sind verpflichtet die Lärmschutzbedingungen bzw. die gesetzliche Nachtruhe einzuhalten. Bei Musikveranstaltungen oder Benutzung von Musikanlagen darf die Lautstärke nur so sein, dass eine Belästigung Dritter, insbesondere in größerer Entfernung, nicht eintritt.*

- *Gemäß Marktgemeinderatsbeschluss und Baugenehmigung des Landkreises Miltenberg sind Musikdarbietungen in der Grillanlage und dem Freizeitgelände jeglicher Art grundsätzlich bis 22.00 Uhr erlaubt.*

6.4.2 Mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 25.04.2019 für die Durchführung des Kreismusikerfestes am Samstag, den 17.06.2023 bis Sonntag, den 18.06.2023 auf dem Grillplatz sowie auf dem Festplatz waren folgende immissionsschutzrechtliche Auflagen verbunden:

- Unter 2. Dauer der Veranstaltung:
 - *Musik-Ende: Samstag 1:00 Uhr, Sonntag 21:00 Uhr,*
 - *Ausschank-Ende: Samstag 1:00 Uhr, Sonntag 21:00 Uhr,*
 - *Veranstaltungs-Ende: Samstag 1:00 Uhr, Sonntag 21:00 Uhr.*
- Unter 5. Lärmschutz:
Es sind alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um Störungen der Bewohner zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Zeit nach 22 Uhr.

6.4.3 Neben dem Musikerfest soll auf dem Gelände auch die Durchführung weiterer Großveranstaltungen mit Musikaufführungen an Wochenenden ermöglicht werden. Da solche Veranstaltungen sich von der Musik nicht wesentlich unterscheiden und die Besucherzahl unter der des Musikerfestes liegen werden, orientieren sich die allgemeinen Nutzungszeiten am Bescheid des Landratsamtes für das Kreismusikerfest.

Danach werden an Großveranstaltungen mit Musikaufführungen, die einer Einzelgenehmigung bedürfen, folgende Auflagen und Bedingungen geknüpft:

Veranstaltungen müssen enden:

Freitag: um 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Samstag: um 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Sonntag: um 22:00 Uhr.

Musikaufführungen müssen enden:

Freitag: um 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Samstag: um 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Sonntag: um 22:00 Uhr.

Der Ausschank muss enden:

Freitag: um 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Samstag: um 01:00 Uhr des folgenden Tages,
Sonntag: um 22:00 Uhr.

Die entsprechenden Auflagen werden in den Bebauungsplan übernommen.

6.4.4 Beurteilung

Für den Grillplatz hat der Markt Sulzbach eine Nutzungsordnung erlassen, in der geregelt ist, dass der Veranstalter dafür Sorge zu tragen hat, dass die immissionsschutzrechtlichen Auflagen auf dem Gelände eingehalten werden.

Da Musikveranstaltungen vor 22:00 Uhr enden müssen und die Veranstalter für die Einhaltung der Lärmschutzbedingungen bzw. der gesetzlichen Nachtruhe verpflichtet sind, damit eine Belästigung vermieden wird, können somit nachts die vermeidbare Immissionen ausgeschlossen werden.

Für Großveranstaltungen mit Musikaufführungen können die Anforderungen / Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse - tags 70 dB(A) und lauteste Nachtstunde 55 dB(A) - der LAI-Freizeitlärmrichtlinie bei Beurteilung als Sonderveranstaltung mit hoher sozialer Adäquanz und Akzeptanz angewendet werden.

Da für Großveranstaltungen die Einholung eines Genehmigungsbescheides vom Landratsamt Miltenberg erforderlich ist, können je nach Anforderung und Größe der jeweiligen Veranstaltung in diesem Bescheid die entsprechenden weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen formuliert werden.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die schutzbedürftigen Wohngebiete keinem vermeidbaren Lärm ausgesetzt sind. Von Seiten der Anwohner sind keine Beschwerden bekannt.

7. Anlagen

7.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht

Sind beauftragt.

Aschaffenburg, den 25. Juli 2024

Entwurfsverfasser

Peter Matthiesen,
Planer FM
Fache Matthiesen GbR



Sulzbach, den __.__.2024

Auftraggeber

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