

Markt Sulzbach a. Main



Bebauungsplan

„Freizeitgelände Kolbensteinmauer“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 12. Dezember 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 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

3.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

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 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

7.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

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 16.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ gefasst, um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:
Fl. Nrn. 10162, 10166, 9833 und 9834 (alle jeweils vollständig),
Fl. Nrn. 9090/15, 9835, 9153, 9834/2 (alle jeweils teilweise).

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 Ortsumgehungstraße 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 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit Datum vom 15.10.2024 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.1.1 *Vegetation und Biotopstruktur*

Das Plangebiet umfasst überwiegend Grünlandbereiche, die bereits einer Freizeitnutzung unterliegen. Im Westen des Plangebiets befindet sich angrenzend an den Grillplatz ein Gehölzbestand, der sich unter anderem aus Kiefer, Rotbuche und Edelkastanie zusammensetzt und über einen dichten Unterwuchs aus Brombeeren verfügt. Umgeben sind die Wiesenflächen von einem Gehölzbestand, der sich im Norden bzw. Nordwesten überwiegend aus gebietsfremden Robinien zusammensetzt. Der südlich und östlich verlaufende Gehölzsaum ist mit Kiefern, Rotbuchen, Bergahorn, Edelkastanie und Stieleiche deutlich artenreicher, befindet sich aber nicht innerhalb des Plangebiets. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Kiefernbestand. Auf den Wiesenflächen befinden sich neben einer Kiefer auch zwei Eichen, welche mit einem Brusthöhendurchmesser von rd. 70 cm bereits ein höheres Alter aufweisen. Baumhöhlen wurden hier jedoch nicht festgestellt. Der Bebauungsplan setzt die Bäume zum Erhalt fest.

Neben dem Grillplatz befindet sich bereits ein Bolzplatz, ein Fußballplatz und ein Skateanlage im Plangebiet.

Die Grünlandflächen innerhalb des Plangebiets unterscheiden sich in ihrer Artenzusammensetzung, wobei die zentrale Grünlandfläche als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland zu bezeichnen sind. Der Bestand weist Magerkeitszeiger wie Ferkelkraut, Gewöhnlicher Hornklee und Kleines Habichtskraut auf. Daneben sind auf der Fläche einige Stickstoffzeiger wie Gewöhnlicher Beinwell, Stumpfbültriger Ampfer und Wiesensauerampfer sowie Verdichtungszeiger wie Breitwegerich und Spitzwegerich vorhanden, die vermutlich auf die regelmäßige Nutzung der Fläche als Veranstaltungsgelände hinweisen. Insgesamt liegt der Anteil an wiesentypischen krautigen Arten zwar etwas über 9 Arten, allerdings handelt es sich dabei um die Aufnahme der gesamten Grünlandfläche und nicht um eine Probefläche von 25 m².

Die nordöstlich gelegene Wiese und die Grünflächen im Bereich der Parkplätze weisen hingegen eine deutlich geringere Artenzahl auf. Die Wiese wird demnach als Intensivgrünland eingestuft.

3.1.2 *Artengruppen für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann*

Amphibien:

Innerhalb des Landkreises Miltenberg kommen die planungsrelevanten Amphibien Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte und nördlicher Kammolch vor. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich jedoch keine natürlichen Gewässer, die den Habitatansprüchen dieser Arten genügen. Mit einem Vorkommen der durchaus opportunistischen Amphibienarten wie Erdkröte und Grasfrosch ist aufgrund der Waldnähe zu rechnen. Da die gehölzgesäumten Randbereiche, die als Sommerlebensraum für Amphibien in Frage kommen, durch die vorliegende Planung erhalten bleiben, können erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.

Reptilien:

Innerhalb des Landkreises Miltenberg kommen die planungsrelevanten Reptilienarten Schlingnatter, Zauneidechse und Mauereidechse vor. Aufgrund des dichten Bewuchses im Bereich der Gehölzränder und des Fehlens von Habitatelementen wie

Totholz, Steinschüttungen oder vegetationsarmen Bodenstellen kann eine Habitatsignung für die oben genannten Arten innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Blindschleichen ist für den Gehölzbestand anzunehmen. Eingriffe sind in diesem Bereich jedoch nicht geplant. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Fische:

Innerhalb des Landkreises Miltenberg kommen keine planungsrelevanten Fische vor. Des Weiteren finden sich im Geltungsbereich keine natürlichen Gewässer, die von Fischen besiedelt werden können. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Heuschrecken:

Innerhalb des Landkreises Miltenberg kommen keine planungsrelevanten Heuschrecken vor. Habitatsignung, die sich für eine Besiedelung durch planungsrelevante Heuschrecke eignen, befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Tagfalter:

Der Große Feuerfalter sowie der Dunkle und Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden im Landkreis Miltenberg nachgewiesen. Der Geltungsbereich weist allerdings keine geeigneten Habitatstrukturen für anspruchsvollere Tagfalterarten auf. Zudem kann aufgrund des Fehlens des Großen Wiesenknopfs und des Fluss-Ampfers als Wirtspflanze des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ein Vorkommen dieser seltenen oder streng geschützten Tagfalterarten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Libellen:

Die Große Moosjungfer kommt als einzige planungsrelevante Libellenart im Landkreis Miltenberg vor. Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Gewässer vorhanden, die planungsrelevanten Libellenarten als Lebensraum dienen könnten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Totholzbesiedelnde Käfer:

Als einzige planungsrelevante Käferart wurde der Eremit im Landkreis Miltenberg nachgewiesen. Aufgrund des Baumalters im Randbereich des Plangebiets finden sich keine geeigneten Biotopbäume, sodass ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden kann. Auch findet kein Eingriff in den Baumbestand statt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher ausgeschlossen werden.

Pflanzen und geschützte Biotope:

Es sind weder geschützte Pflanzenarten noch Pflanzengesellschaften innerhalb des Plangebiets zu finden. Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

- 3.1.3 Artengruppen für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann

Avifauna :

Im Landkreis Miltenberg kommt ein weites Spektrum an planungsrelevanten Vogelarten vor. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf eine Auflistung aller Arten verzichtet. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und seiner Struktur ist für das Artenspektrum der Vögel mit typischen Arten des Siedlungsgebietes sowie der Siedlungs- und Waldränder zu rechnen. Die Gehölzstrukturen bietet besonders frei

brütenden Vögeln Nistmöglichkeiten. Die Bauten des Grillplatzes bieten darüber hinaus auch in Nischen brütenden Vögeln Brutmöglichkeiten. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs mit Anschluss an Waldbestände, kann ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Art wurde zudem im Landkreis Miltenberg bereits nachgewiesen.

Fledermäuse:

Im Landkreis Miltenberg wurden 15 verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass der Baumbestand im Randbereich des Plangebiets potentiell Spalten aufweist, sodass die Zwergfledermaus, wahrscheinlich auch die Bartfledermaus und die Breitflügelfledermaus vorkommen können. Zudem stellen die Grenzstrukturen ein potentielles Jagdgebiet dar.

3.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 01 Bauzeitenregelung (im Falle eines Eingriffs in den Gehölz- oder Baumbestand)
Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeld-räumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Dies gilt auch für Abrissarbeiten und Umbauten am Gebäudebestand. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V 02 Baumschutz

Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Dies gilt auch für Bäume auf angrenzenden Grundstücken. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

V 03 Bühnenerrichtung mit Abstand zu Gehölzen

Bei den potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um gering störungsempfindliche Arten mit geringer Fluchtdistanz. Allerdings kann eine Störung im direkten Umfeld auch bei diesen Arten zur Brutaufgabe führen, was durch einen Abstand der Bühne von 20 m zu geschlossenen Gehölzen zu vermeiden ist. Die Maßnahme ist nur zwischen März und Oktober notwendig.

V 04 Schutz von Fledermäusen vor Lichtemissionen

Um eine Aufgabe von potentiell innerhalb des Baumbestands vorhandenen Sommerquartieren für Fledermäuse durch Störung zu vermeiden, ist ein direktes Beleuchten oder Anstrahlen des Baumbestands im Rahmen von Veranstaltungen zwischen März und Oktober zu vermeiden.

V 05 Kontrolle bei Rückbauarbeiten und Baumfällungen (im Falle eines Eingriffs in den Baumbestand)

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume bzw. Baumhöhlen und Spalten, sowie der Gebäudebestand durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 06 Rückschnitt und Rodung von Sträuchern und Gehölzen, Schutz von Haselmäusen (im Falle eines Eingriffs in den Gehölz- oder Baumbestand)

Die Beseitigung von Sträuchern und Gehölzen muss als schonende Rodung erfolgen. Diese erfolgt durch die motormanuelle Fällung und Entnahme der Bäume und Gehölze aus dem Baufeld während der Winterschlafphase und ist bis zum 28.02. abzuschließen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Im Rahmen der Baumfällungen und dem anschließenden Abtransport des Baummaterials während der Winterschlafphase muss die Befahrung der Flächen vermieden werden. Nach dem Verlassen der Winterquartiere im April werden die Wurzelstöcke gerodet. Nach dem Ende der Winterschlafzeit können die Flächen auch wieder befahren und Erdarbeiten durchgeführt werden.

3.1.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nur notwendig, wenn in den Gehölzbestand des Plangebiets eingegriffen wird.

C 01 Heckenpflanzung zur Habitatoptimierung für die Haselmaus (nur im Falle eines Eingriffs in den Gehölzbestand)

Ein Ausgleich für eintretende Habitatverluste kann durch eine Aufwertung in den Randbereichen des Plangebiets realisiert werden. Hier werden entlang der Bestandsbäume in einer Breite von mindestens 2 m beeren- und nusstragende Sträucher angepflanzt. Die Artenzusammensetzung sollte zwischen 30-40 % Haselnusssträucher enthalten und mit gleichen Anteilen Eibe, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen und Waldrebe oder deutsches Geißblatt ergänzt werden. Als Pflanzqualität ist bei der Eibe mind. Ballenware mit der Größe 125/150 cm und bei den Sträuchern mind. Containerware mit der Größe 60/100 cm zu verwenden. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die genaue Ausführung (z.B.: notwendige Maßnahmenfläche) ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.

3.1.6 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch Baumfällung betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

K 01 Installation von Nistkästen und Fledermauskästen (nur im Falle eines Eingriffs in den Baumbestand)

Sollten im Plangebiet Eingriffe in die Gehölze durchgeführt werden, sind zur Kompensation von Quartierverlusten an geeigneten Standorten sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse geeignete Nisthilfen bzw. Quartiere zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die notwendige Anzahl ist durch eine fachkundige Person vor Beginn der Arbeiten vor Ort zu bestimmen. Der Verlust einer einzelnen Brutstätte/ eines einzelnen Quartiers wird dabei mit 3 Nisthilfen/Quartieren ausgeglichen.

3.1.7 Empfohlene Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:

E 01 Vermeidung von Lichtemissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

E 02 Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

3.1.8 Fazit

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet aufgrund der Kleinräumigkeit als gering zu bewerten. Die Randstrukturen innerhalb des Plangebiets werden zwar potentiell von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, eine Betroffenheit von essentiellen Jagdlebensraum ist jedoch nicht zu erkennen. Auch wird im Rahmen des Eingriffs nicht in den Gehölzbestand eingegriffen, sodass keine direkte Beeinträchtigung von Jagdhabitaten und Sommerquartieren für Fledermäuse zu erwarten ist. Jedoch ist eine direkte Beleuchtung der Gehölzstrukturen zu vermeiden, um Störeffekte zu vermeiden.

Auch für die potentiell im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten findet aufgrund des Fehlens von Gehölzen im Eingriffsbereich kein erkennbarer Habitatverlust durch die Flächeninanspruchnahme statt. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Freizeitgelände ist mit wenig störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Jedoch sollte ein Heranrücken der Bühne in den direkten Nahbereich von geschlossenen Gehölzen vermieden werden, um eine Brutaufgabe durch Störung zu vermeiden. Der vorhandene Baumbestand außerhalb des direkten Eingriffsbereichs ist während Bauphasen fachgerecht zu schützen.

Ein Vorkommen der Haselmaus kann im Randbereich des Plangebiets angenommen werden. Da in diesen Bereich kein Eingriff geplant ist, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen jedoch ausgeschlossen werden. Sollten Eingriffe in den Gehölzbestand oder dessen Randbereiche notwendig werden, sind zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen. In diesem Falle ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Ein Fällen von Bäumen ist dann nur unter vorheriger Kontrolle der betroffenen Strukturen auf Fledermäuse zulässig. Darüber hinaus hat die Rodung schonend stattzufinden, um eine Gefährdung von Haselmäusen zu vermeiden. Mögliche Habitatverluste für die Haselmaus sind im Vorfeld durch Pflanzungen zu kompensieren. Die Notwendigkeit und Größe der Kompensationsmaßnahme für die Haselmaus sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine der potentiell zu erwartenden Arten ein Ausnahmeerfordernis.

Der vollständige Beitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit Datum vom 08.11.2024 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.2.1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

Aus den Ausführungen der Umweltprüfung zu den wertgebenden Eigenschaften und Sensibilitäten des beplanten Standortes ergeben sich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, der Erholungsvorsorge sowie zur Wahrung der Lebensqualität

bestehender und neu entstehender Wohnquartiere spezifische Anforderungen an die Planung, die über allgemeine Regelungen hinausgehen. Die Erarbeitung und Einbringung entsprechender Lösungen in die Bauleitplanung ist originäre Aufgabe der Grünordnung, Art und Umfang der daraus entwickelten Konsequenzen für den Bebauungsplan aber wiederum Grundlage der Umweltprüfung. Um dieses in der Praxis eng verwobene Wechselspiel aus Planung und Bewertung transparent darzulegen, werden zunächst die sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist dann aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.

Für das Gebiet „Sondergebiet Freizeitgelände Kolbensteinmauer“ lassen sich folgende Anforderungen definieren:

a) Pflanzen und Tiere

Das rd. 3,4 ha große Plangebiet besteht aus Wiesenflächen und Gehölzsäumen westlich und nördlich. Eine Inanspruchnahme der Gehölze durch das Vorhaben ist derzeit nicht vorgesehen. Sollten zukünftig Eingriffe in Form von Rückbau-/Abrissmaßnahmen oder Fällungen erfolgen, ist dies nur unter vorheriger Kontrolle der betroffenen Bereiche zulässig und es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Sollte es im Rahmen des Eingriffs notwendig werden in Gehölzbestände oder die Randvegetation einzugreifen, ist dies nur außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zulässig.

Der offene Bereich mit Saum- und Gehölzstrukturen nahe dem Wald- und Siedlungsrand stellt für gebäudebewohnende Fledermausarten wie auch Waldarten einen potenziellen Lebensraum dar. Die Bäume bieten in geringem Maße potentiell Spaltenquartiere, die von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden könnten. Eine direkte Beleuchtung der Gehölzstrukturen ist zu vermeiden, um Störeffekte auf Fledermäuse zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bühne für Musikveranstaltungen in einem Abstand von mindestens 20 m zu geschlossenen Gehölzen zu errichten, um eine Brutaufgabe der Vogelarten durch Störung zu vermeiden.

Zum Schutz und zur Förderung von Flora und Fauna im Plangebiet werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vermeidung von Lichtimmissionen

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur langfristigen Förderung von Flora und Fauna sowie zur Schaffung eines günstigen Kleinklimas sind innerhalb des Sondergebietes mindestens 15 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig

Entwicklungsziel: Artenreicher Saum als Nahrungs- und Überwinterungshabitat insbesondere für Avifauna und Insekten

Zur Erhöhung der Artenvielfalt ist die Fläche mit einer reinen Blumenkomponente (Leitarten *Agrimonia eupatoria*, *Carum carvi*, *Centaurea cyanus*, *Centaurea jacea*, *Leucanthemum ircutianum/vulgare*, *Malva moschata*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*) nachzusäen. Bei der Auswahl des Saatgutes ist auf die Herkunft aus dem Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ mit Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ zu achten.

Die Gräser des Altbestandes sind während des 1. Jahres nach der Ansaat kurz zu halten. Im 2. Jahr ist Anfang bis Mitte Mai ein Pflegeschnitt durchzuführen. Der Abtransport des Schnittgutes ist notwendig. Ab dem 3. Jahr ist die Fläche einmal im Jahr im März zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Wintersteher bieten Winterverstecke für Insekten sowie Ansitzwarten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter.

b) Boden und Wasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich besonders in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser um einen in Teilbereichen anthropogen veränderten Bereich. Im Rahmen der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass von der Baumaßnahme unbeeinträchtigte Flächen vor dem Befahren mit schweren Maschinen geschützt werden.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schutz von Boden und Wasser getroffen:

Umgang mit Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz:

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, das abzuleiten ist. Es werden somit keine messbar größeren Schmutzwassermengen anfallen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

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.

Zur Sicherung der flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Befestigte, nicht überdachte Flächen, insbesondere Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen (Rasengitter oder Ökopflaster).

Zusätzlich werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schutz von Boden und Wasser getroffen:

Die Dächer von baulichen Nebenanlagen sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen.

c) Kleinklima und Immissionsschutz

Die Grünflächen des Freizeitgeländes sowie der Gehölzbestand bleibt bei dem hier in Rede stehenden Bauvorhaben erhalten. Durch die Errichtung des Beachvolleyballfelds ist nicht von einer Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung auszugehen, da die halboffene Gestaltung des Freizeitgeländes bestehen bleibt.

Von den derzeit geplanten Bauvorhaben gehen nach der Bauphase keine stofflichen Emissionen aus. Es bestehen immissionsschutzrechtliche Auflagen des Landratsamtes

Miltenberg für die Musiklautstärke und dem Zeitfenster zur Durchführung des Kreismusikerfestes und weiteren Großveranstaltungen mit Musikaufführungen. Die entsprechenden Auflagen werden in den Bebauungsplan übernommen. Es kann somit sichergestellt werden, dass die schutzbedürftigen Wohngebiete in 100 bis 200 m Entfernung zu, Freizeitgelände keinem vermeidbaren Lärm ausgesetzt sind.

d) Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

Das Plangebiet ist dreiseitig von Bäumen und Sträuchern abgegrenzt. Zur Sicherstellung dieser räumlichen Barrierewirkung und dem Landschaftsbild, sind Bäume und Sträucher zu erhalten.

3.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Methodik des Leitfadens lehnt sich an die Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt durch die Multiplikation der Eingriffsfläche in m² mit den Wertpunkten des jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen und der Grundflächenzahl (GRZ). Für das Sondergebiet ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die Eingriffsfläche wird nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auf das ausgewiesene Baufenster festgelegt. Die angrenzenden Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt. Hier findet kein Eingriff statt. Der überwiegende Bereich außerhalb des Baufensters ist bereits versiegelt. Zusätzliche Stellplätze sind so nahe wie möglich entlang der Theodor-Heuss-Straße anzuordnen. Die hier betroffenen Bereiche sind bereits überwiegend versiegelt oder anthropogen überprägt.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Abzüglich des entstandenen Kompensationsumfangs der internen Ausgleichsfläche, auf der die Entwicklung eines artenreichen Saumes geplant ist, ergibt sich insgesamt noch ein Ausgleichsbedarf von 4.099,52 WP.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiligen Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor allem Maßnahmen zum Erhalt bestehender Biotopstrukturen vor. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist zu erhalten und im Falle von Baumfällarbeiten ist Ersatz zu schaffen. Zudem sieht der Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser vor.

Weiterhin sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden und Wasser zu berücksichtigen:

VB 1 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase

Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken. Bei anhaltender Trockenheit in

der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.

VB 2 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden

Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu gewährleisten, sind Vorgaben nach deutschem Recht zu beachten, welche in der DIN 19731 konkretisiert werden. In der DIN finden sich Angaben zu Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial, die im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten sollen, dass es im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu einem Verlust der Bodenfunktion kommt. Oberboden ist getrennt von Unterboden aus-zubauen und zu verwerten und sowohl Aushub und Lagerung hat in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenart und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Um eine Verdichtung des humosen Oberbodenmaterials durch Auflast zu verhindern, darf eine Mietenhöhe von 2 m nicht überschritten werden. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen.

Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden. Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.

VB 3 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase

Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

VB 4 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden, müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden. Auf die Erhaltung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.

VB 5 Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase

Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsflächen angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig, während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserableitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

Kompensationsmaßnahmen

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Abzüglich des entstandenen Kompensationsumfangs der internen Ausgleichsfläche, auf der die Entwicklung eines artenreichen Saumes geplant ist, ergibt sich insgesamt noch ein Ausgleichsbedarf von **4.099,52 WP**.

Dieser wird bei Erfordernis aus dem Ökokonto der Gemeinde Sulzbach a. Main abgebucht.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Der vollständige Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

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 sowie Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese sind 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.

6.4.4 Beurteilung

Großveranstaltung

Nach Aussage des Immissionsschutzes können bzw. sollen für Großveranstaltungen mit Musikaufführungen die Anforderungen / Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse - tags 70 dB(A) und lauteste Nachtstunde 55 dB(A) - der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie bei Beurteilung als Sonderveranstaltung mit hoher sozialer Adäquanz und Akzeptanz angewendet werden.

Wie oben dargelegt ist bei Großveranstaltungen mit Musikaufführungen auch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 55 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr) nicht zu erwarten.

Da diese Veranstaltungen nur am Freitag oder Samstag bis in die Nachtzeit hineinreichen sollen, könnte bei einer Beurteilung nach der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit um 2 Stunden bis 24:00 Uhr in Betracht gezogen werden. In diesem Fall müssen mindestens folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Veranstaltungen und Musikaufführungen müssen spätestens um 24.00 Uhr enden.
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit der zu erwartenden Immissionen ist schriftlich nachvollziehbar zu begründen.
- Damit die Immissionsschutzbehörde die Geräuschbelastung der Umgebung durch die Veranstaltung beurteilen kann, ist der Veranstalter zu verpflichten, entsprechende Unterlagen vorzulegen. Ggf. kann dafür eine Schallimmissionsprognose erforderlich sein.
- Eine Verschiebung des Beginns der Nachtzeit ist auf Abende vor Samstagen sowie vor Sonn- und Feiertagen zu beschränken.

- Die Veranstaltungen sollen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.
- Es empfiehlt sich, den Veranstalter zur Eigenüberwachung zu verpflichten. Dies kann z. B. durch Überwachungsmessungen oder durch Einpegelungen oder den Einsatz von Schallpegelbegrenzern erfolgen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- Der Veranstalter ist verpflichtet, die Nachbarschaft im Einwirkungsbereich rechtzeitig, d.h. in der Regel mindesten 14 Tage vorher über Art, Dauer und Ende der Veranstaltung zu unterrichten. Für exponierte Standorte mit saisonbedingter Mehrbelastung kann ein kontinuierlicher Einbindungsprozess von Anwohnern geboten sein. Bei einer Vielzahl potentieller Veranstaltungs-orte ist die Entwicklung einer kommunalen Veranstaltungskonzeption empfehlenswert.
- Bühne und Beschallungstechnik sind so auszurichten und auszuwählen, dass die Belastung der Nachbarschaft minimiert wird. Insbesondere ist auf eine Reduzierung der abgestrahlten tiefen Frequenzanteile hinzuwirken (z. B. durch kardioide Aufstellung der Basslautsprecher als Array oder Minimierung einzelner nicht relevanter Terzen).
- Vom Veranstalter ist ein Ansprechpartner für Anfragen bzw. Beschwerden zu benennen und incl. Telefonnummer öffentlich bekannt zu geben. Die telefonische Erreichbarkeit des Ansprechpartners ist für den gesamten Veranstaltungszeitraum zu gewährleisten.
- An- und Abfahrtswege sowie Parkplätze sind durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen des Betreibers so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Resümee

Für Großveranstaltungen mit Musikaufführungen können die Anforderungen / Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse - tags 70 dB(A) und lauteste Nachtstunde 55 dB(A) - der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie 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.

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.

7. Anlagen

7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25 in 35460 Staufenberg mit Datum vom 15.10.2024

7.2 Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 25 in 35460
Staufenberg mit Datum vom 08.11.2024

Aschaffenburg, den 12. Dezember 2024

Sulzbach, den __.__.2025

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

Peter Matthiesen, 
Planer FM
Fache Matthiesen GbR

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