

**B E G R Ü N D U N G**  
Z U M  
**VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN DER  
INNENENTWICKLUNG MIT  
GRÜNORDNUNG**

**SO "Wohn-Pflegeeinrichtung"  
gemäß § 13 a BauGB**

**Marktgemeinde Sulzbach a. Main**



**Marktgemeinde:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:**

**Sulzbach a. Main  
Miltenberg  
Unterfranken**

---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. PLANUNGSANLASS .....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB .....	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung .....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	5
2.1 Lage .....	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes .....	5
2.3 Bestand umgebende Bebauung und im Planungsgebiet .....	6
2.4 Topographie .....	7
2.5 Kultur- und Sachgüter .....	8
2.6 Altlasten .....	9
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	10
3.2 Regionalplan .....	12
3.3 Überschwemmungsgebiete .....	13
3.4 Wassersensibler Bereich .....	14
3.5 Flächennutzungsplan .....	15
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	16
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.3 Abstandsflächen .....	19
4.4 Bauweise, Baugrenzen .....	21
4.5 Gestalterische Festsetzungen .....	21
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	21
5.1 Verkehr .....	21
5.2 Wasserversorgung .....	21
5.3 Abwasserentsorgung .....	21
5.4 Stromversorgung .....	22
5.5 Abfallentsorgung .....	22
5.6 Telekommunikation .....	22
5.7 Behindertengerechter Ausbau .....	22
6. IMMISSIONSSCHUTZ .....	23
7. KLIMASCHUTZ .....	25

---

8.	GRÜNORDNUNG .....	25
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	25
8.1.1	Bestandteile der Planung .....	25
8.2	Bestandsaufnahme .....	26
8.2.1	Schutzgebiete .....	26
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	26
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	27
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern .....	29
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	30
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen .....	31
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) .....	33
8.3	Planung .....	33
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	33
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	34

---

# 1. PLANUNGSANLASS

## 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Marktgemeinde Sulzbach a. Main hat am 29.09.2016 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnung SO „Wohn- Pflegeeinrichtung“ gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

## 1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Marktgemeinde Sulzbach a. Main hat beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnung SO „Wohn- Pflegeeinrichtung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB<sup>1</sup> durchzuführen.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Es handelt sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem zentrumsnahe Flächen nachverdichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 3.750 m<sup>2</sup>, somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

## 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die bebauten Gebäude inzwischen vollständig leer stehen, ist es im Interesse der Marktgemeinde den Bereich einer neuen Nutzung zuzuführen. Da ein Investor vorhat auf der Fläche eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln, will die Marktgemeinde mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens schaffen. Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, sah die Marktgemeinde auf dieser Fläche die Möglichkeit ein Angebot u.a. für ältere Menschen an barrierefreien Wohnungen und einer Pflegeeinrichtung zu schaffen.

Nachdem gerade für die noch mobilen älteren Menschen die Lage der Einrichtung, an möglichst zentraler Stelle in der Ortschaft von entscheidender Bedeutung ist, ist die Fläche besonders geeignet für diese Art von Einrichtung. Auf sehr kurzläufigen Wege sind die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Friedhof, Güter des täglichen Bedarfs etc.) erreichbar.

Die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum mit einer Pflegeeinrichtung
- Nachverdichtung der innerörtlichen Strukturen

---

1 (BauGB, 2013)

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

### 2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt relativ zentral, leicht südlich in der Ortschaft Sulzbach am Main. An das hier geplante Sondergebiet grenzt im Norden der „Märzbrückenweg“. Im Osten befindet sich die „Hauptstraße“ und im Süden bestehende Bebauung. Im Westen grenzen ein Wohngebäude, Gartenflächen sowie das Gelände einer Gärtnerei an.



Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online)

### 2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst 3.750 m<sup>2</sup>, es sind Flächen der Flurnummern 5748, 5740, 5764, 5758, 5761, 5770, 5786, 5770/2, Gemarkung Sulzbach a. Main betroffen.

### 2.3 Bestand umgebende Bebauung und im Planungsgebiet

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die Margarethenkirche sowie ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abb. 2: Bestandsgebäude nordöstlich des Planungsgebietes (Foto: Jocham, September 2016)

Entlang der „Hauptstraße“ gegenüber der Planungsfläche befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abb. 3: Bestandsgebäude entlang der „Hauptstraße“, Richtung Norden  
(Foto: Jocham, September 2016)

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossiger Bebauung mit Dachausbau. Die Dachformen sind in der Regel geneigte Satteldächer.

Entlang der „Hauptstraße“ auf der Planungsfläche selbst befinden sich mehrere, teils unbewohnte Gebäude. Hierbei handelt es sich größtenteils zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abb. 4: Bestandsgebäude auf der Planungsfläche (Foto: Jocham, September 2016)

Diese leer stehenden Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der mit der neuen städtebaulichen Ordnung der Fläche durch diesen Vorhabensbezogenen Bebauungsplan neu geordnet werden soll.

## 2.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fällt von Osten nach Westen um ca. 2-3 m ab. Die Bestandshöhen schwanken zwischen ca. 117,80 m ü.NN bis zu 122,30 m ü.NN.

## 2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selber befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

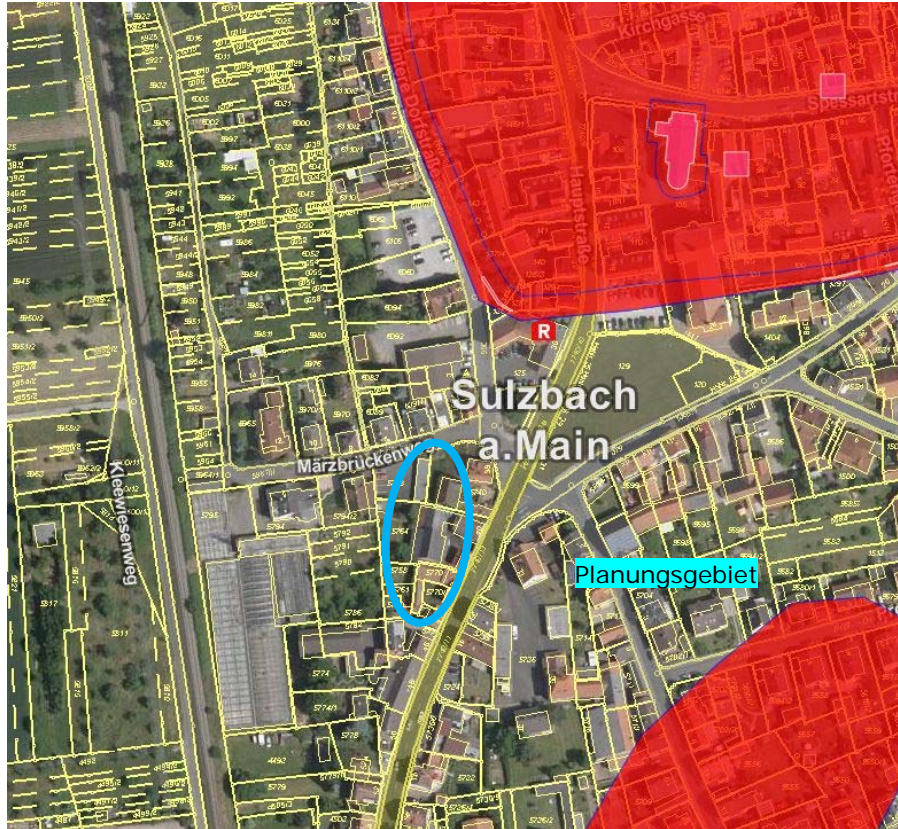


Abb. 5: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)

Im näheren Umfeld der Planung befinden sich folgende beiden Bodendenkmäler:

- D-6-6020-0126: „Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit, zum Teil überbaut.“ (südöstlich des Planungsgebietes)
- D-6-6020-0222: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Sulzbach a.Main.“<sup>2</sup> (nordöstlich des Planungsgebietes)

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.<sup>3</sup>

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Zudem befinden sich nordöstlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Baudenkmäler:

- D-6-76-160-2: „Kath. Pfarrkirche St. Anna, Saalkirche mit eingezogenem langgestrecktem Chor und halbrundem Schluss, Säulenportikus mit Tympanon und figurengeschmückter Attika, Satteldach, verputztes Mauerwerk

<sup>2</sup> (BayernViewer, 2017)

<sup>3</sup> (DSchG, 2013)



---

*mit Sandsteingliederungen, Joseph Emanuel von Herigoyen, klassizistisch, 1789, seitlicher Turm vom Vorgängerbau über quadratischem Grundriss mit hohem verschiefertem Spitzhelm über Dreiecksgiebeln mit Maßwerkfenstern, verputztes Mauerwerk mit Werksteinkanten und -rahmungen, 14./15. Jh.; mit Ausstattung.“*

- D-6-76-160-12: *„Hoftor, profilierter Rundbogen über Pilastern, Maske im Schlussstein, Sandstein, bez. 1711.“*
- D-6-76-160-13: *„Hoftor, Rundbogentor mit Rosette im Schlussstein, Sandstein, 17. Jh.“*<sup>4</sup>

Für diese Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Kath. Pfarrkirche St. Anna, das Pfarrhaus, als auch die beiden Hoftore befinden sich ca. 150 – 200 m nordöstlich des Planungsgebietes. Zwischen den Baudenkmälern und der geplanten Bebauung befinden sich mehrere Bestandsgebäude, u.a. zweistöckige Wohngebäude.

Zwar besteht eine Blick- oder Sichtbeziehung zur Kirche, durch den großzügigen freien Platz zwischen der geplanten Bebauung und der Kirche und den dazwischenliegenden zweigeschossigen Bestandsgebäuden werden weder die Pfarrkirche noch die beiden Hoftore beeinträchtigt.

Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

## **2.6 Altlasten**

Auf der überplanten Fläche liegen keinerlei Eintragungen im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Miltenberg vor.

Auf der gegenüberliegenden Seite des geplanten Pflegeheims, auf der Fläche zwischen Bahnhofsstraße und Jahnstraße, befindet sich die derzeit in Sanierung befindliche Altlast IBELO. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwest. Das Vorhabengrundstück befindet sich also nicht im Abstrom der Altlast, so dass nicht von einer Belastung des Grundstücks auszugehen ist.

---

4 (BayernViewer, 2017)

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

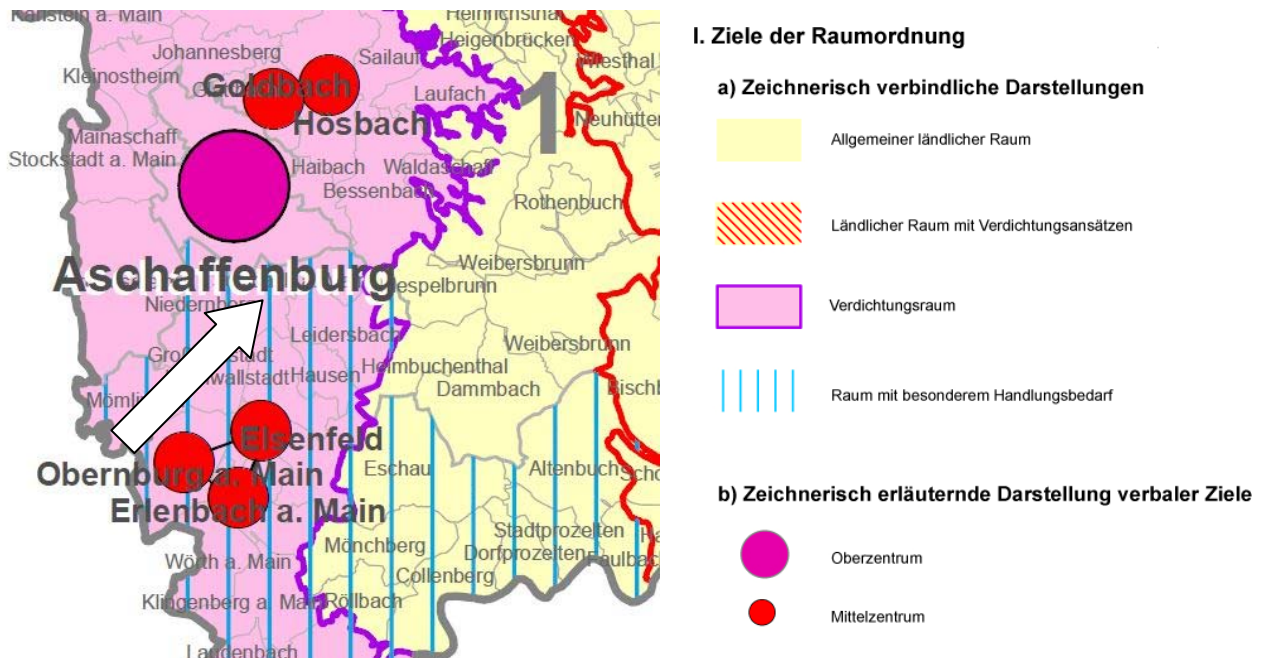


Abb. 6: Landesentwicklungsprogramm 2013, Bayern, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) liegt die Ortschaft Sulzbach a. Main in der Region 1 „Bayerischer Untermain“. Sulzbach a. Main ist als Verdichtungsraum dargestellt.<sup>5</sup>

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

<sup>5</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)

---

## 1. 2 Demographischer Wandel

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

## 2 Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

- (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Marktgemeinde Sulzbach a. Main für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 1 – Bayerischer Untermain ist der Raum um Sulzbach a. Main als Verdichtungsraum ausgewiesen. Zudem liegt um Sulzbach a. Main im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.<sup>6</sup>

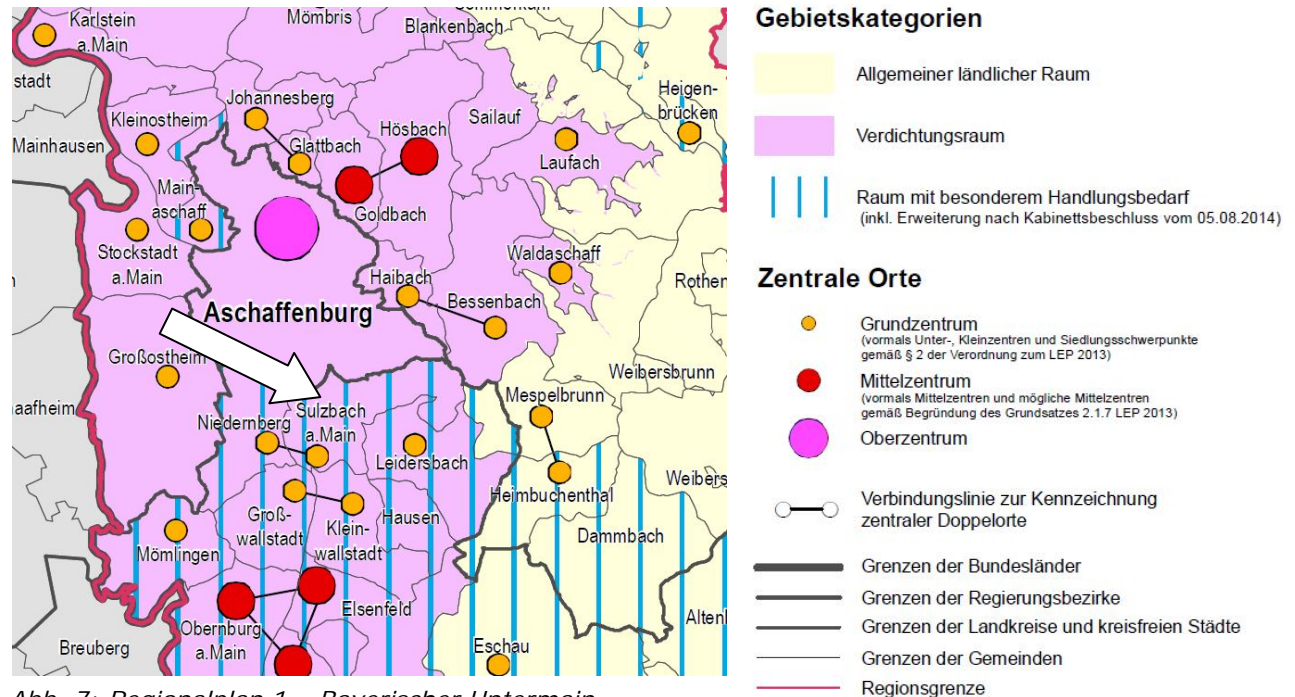


Abb. 7: Regionalplan 1 – Bayerischer Untermain, Karte Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

Der Regionalplan der Region 1 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Ausbau des Angebotes an offener und stationärer Altenhilfe (G)
- Anstreben einer günstigen, organischen Siedlungsentwicklung (Z)
- Verhinderung von Zersiedlung der Landschaft

<sup>6</sup> (Regionalplan Region 1)

### 3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Sulzbach a. Main erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.<sup>7</sup>

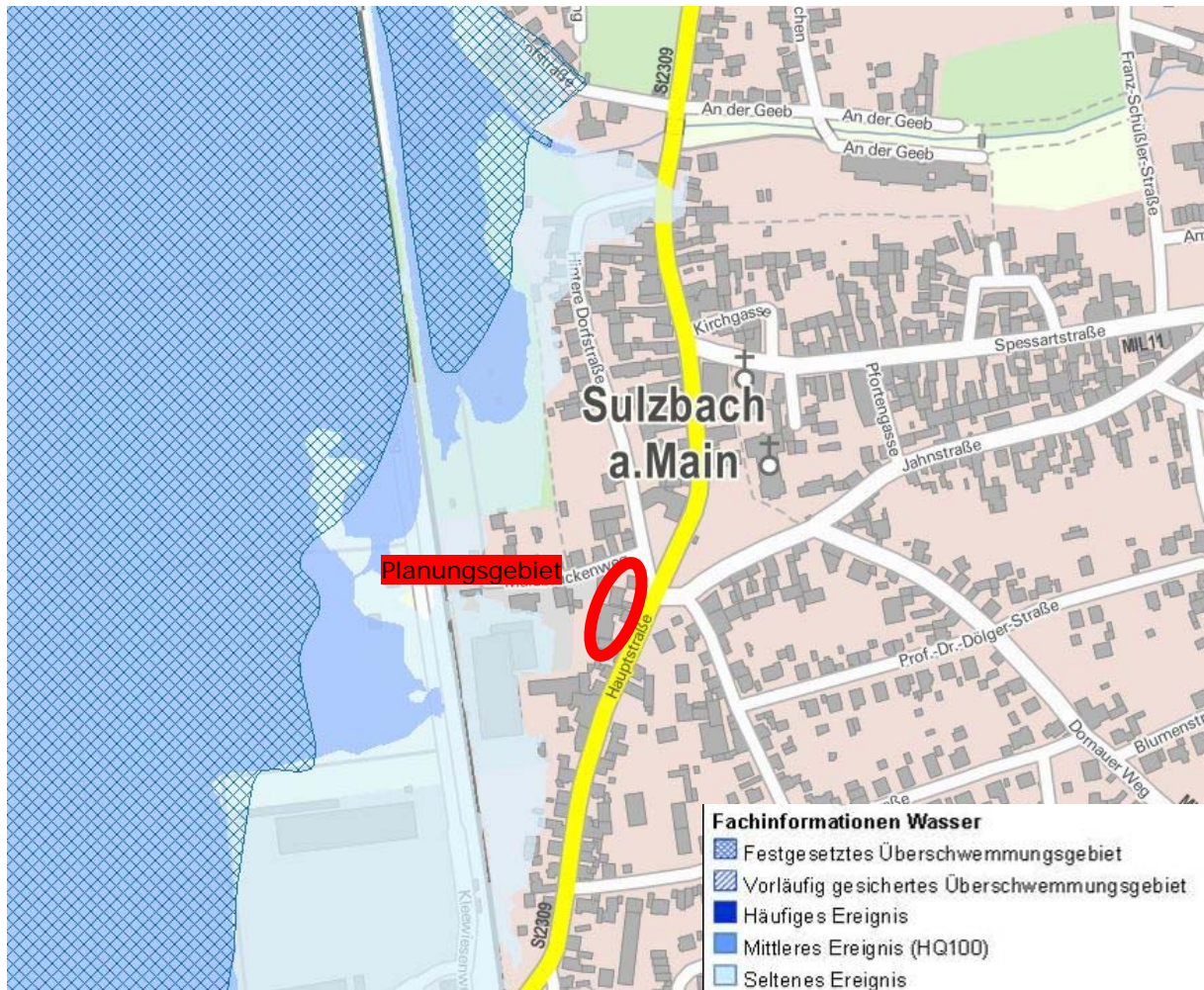


Abb. 8: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Sulzbach a. Main, unmaßstäblich

<sup>7</sup> (BayernViewer, 2017)

### 3.4 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindebereich von Sulzbach a. Main erkennbar.<sup>8</sup>

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich befindet. Die direkt daran anschließende grau dargestellte Fläche wird als Fläche betitelt, für welche eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs nicht möglich ist. Es handelt sich überwiegend um bebaute Flächen ohne Bodeninformation, Aufschüttungen und Abgrabungen. Teilbereiche sind laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) überschwemmungsgefährdet. Im Bebauungsplan wird deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen.



Abb. 9: wassersensibler Bereich Gemeinde Sulzbach a. Main, unmaßstäblich

Hellgrün:  
Grau

Wassersensibler Bereich  
Abgrenzung der "Wassersensiblen Bereiche" nicht möglich

<sup>8</sup> (BayernViewer, 2017)

### 3.5 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planungsgebiets als Flächen allgemeines Wohngebiet dargestellt.

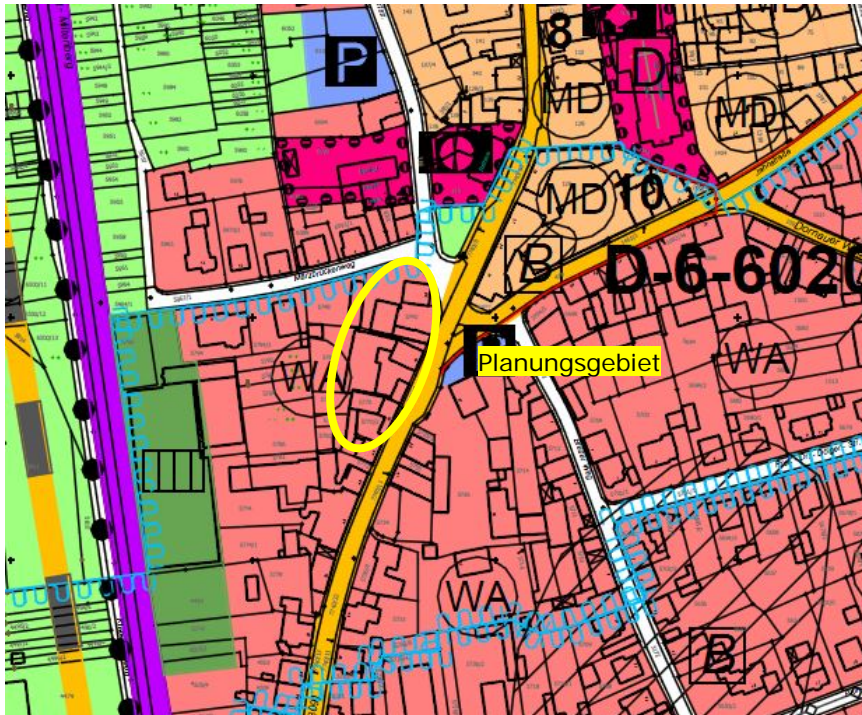


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Sulzbach a. Main, Ausschnitt o.M.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Es sollen zukünftig alle Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet dargestellt werden.

---

## 4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht die Nutzungsänderung einer ehemaligen Wohnbauflächen vor. Nachdem die Wohnnutzung in den teils verfallenen Gebäuden aufgegeben wurde, steht diese innerortsgelegene Fläche für die Nachverdichtung zur Verfügung.

Nachdem ein Investor vorhat auf der Fläche eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu entwickeln, will die Gemeinde Sulzbach a. Main mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung eine rechtliche Grundlage zur Verwirklichung des Vorhabens schaffen. Die Lage der Wohnanlage mit der fußläufigen Entfernung zu einer Bäckerei, einer Metzgerei, einer Sparkasse und einer Apotheke ist eine ideale Voraussetzung für einen Wohnstandort für ältere Menschen.

Die Umwandlung einer Fläche für ein allgemeines Wohngebiet in ein Sondergebiet für Seniorengerechtes Wohnen im Dorf stellt keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Vorgaben des §13a angepasst.

Nachdem die Gemeinde den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

nachkommen will und diese Fläche für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gemäß §13a BauGB bestens geeignet ist, wird die Kommune mit diesem Bebauungsplan ihrer Aufgabe einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung des Geländes gemäß § 1 Satz 1+4+5 BauGB gerecht.

Die Umgebung ist von typischer 2-geschossiger Wohnbebauung mit größtenteils ausgebauten Dachgeschoß mit Wandhöhen bis zu ca. 6,5 m Höhe und dem großen Gebäudekomplex der Margarethenkirche geprägt.

Auf Grund des großzügigen Grundstückes, der umgebenden Freiflächen und dem angrenzenden großflächigen Baukörper der Margarethenkirche ist für diesen Bereich eine dreigeschossige Bauweise für die Errichtung der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung mit einer maximal möglichen Wandhöhe von 10,75 m vertretbar.

Das Baugebiet selber wird in fünf Bereiche (A / B / C / D / E) aufgeteilt:

Der Bereich A und C umspannt den Bereich, der für Wohnnutzung und Pflegeeinrichtungen am „Märzbrückenweg“ und an der „Hauptstraße“ geplant ist. Hier ist eine maximale Wandhöhe von 10,00 m und eine maximale Firsthöhe von 15,80 m im Bereich A und eine Wand- und Firsthöhe von 7,00 m im Bereich C zulässig.

Der Bereich B beinhaltet den Zwischenbau zwischen den Bereichen A und C, hier ist der Eingangsbereich im EG sowie Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume in den weiteren Stockwerken geplant. Im Dachgeschoss ist die Anlage von Gärten vorgesehen. Hier ist eine maximale Wandhöhe von 10,75 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig.

Der Bereich D umspannt die Technikräume, dieser Teil wird nur eingeschossig ausgebaut. Es ist eine maximale Wand- und Firsthöhe von 4,50 zulässig.

Der Bereich E, direkt im Kurvenbereich gelegen, beinhaltet die gelangte Terrasse.



---

Zusätzlich werden noch Baufenster für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen festgesetzt.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen von Bäumen und mit dem entsprechenden Abstand des Baufensters zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung wird die Einbindung der möglichen Baukubatur sichergestellt. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes noch einmal verstärkt.

Die Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Situation
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Nachverdichtung der innerörtlichen Strukturen
- Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf die umgebenden Nutzungen
- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebäude
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen und die festgesetzte Eingrünung bzw. den Baumerhalt
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) „Wohn-Pflegeeinrichtung“ nach § 11 BauNVO<sup>9</sup>.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

#### **Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baufenster wird mit einer maximalen GRZ von 0,5 festgesetzt. Dabei darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ 0,75 ausgenutzt werden.

---

<sup>9</sup> (BauNVO, 2013)

---

Damit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden.

Generell ist eine verdichtete Bauweise in diesem Quartier innerorts erwünscht, auch um dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

**Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ):**

Das städtebaulich wirksame Maß ist durch die Angabe der GRZ und die maximal erlaubten Wandhöhen ausreichend definiert. Durch die Gebietsart SO ist die Festsetzung einer maximal zulässigen GFZ erforderlich, da im sonstigen SO laut BauNVO §17 die Obergrenze für die GFZ mit 2,4 festgelegt ist. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die GFZ auf maximal 1,8 begrenzt.

**maximale Wandhöhe:**

Es gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bereich A:	10,00 m	
Bereich B:	10,75 m	
Bereich C:	7,00 m	
Bereich D:	4,50 m	
Bereich E:	----- m	/ Terrasse
Nebengebäude:	3,00 m	

**maximale Firsthöhe:**

Es gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Bereich A:	15,80 m	
Bereich B:	12,50 m	
Bereich C:	7,00 m	
Bereich D:	4,50 m	
Bereich E:	----- m	/ Terrasse
Nebengebäude:	3,80 m	

Dabei gilt für die Definition der Wandhöhe das Maß von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, bei der Firsthöhe das Maß von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe bis zum First.

---

### 4.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.

Nachdem es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und das Vorhaben in Lage und Höhe der einzelnen Baukörper feststeht, wurde das Baufenster für das Hauptgebäude eng um das geplante Gebäude gelegt. Auf Grund der festgesetzten Bezugshöhen, der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen und der maximal zulässigen Aufschüttung wurde das maximal mögliche Baumaß eindeutig definiert.

Für alle Wandflächen sind Unterschreitungen der nach Art.6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baugrenzen für bauliche Anlagen mit den maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen und gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der tatsächlichen Geländehöhe vor Ort bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Im nachfolgenden Plan werden die erforderlichen Abstandsflächen, die auf Grund der Satzung der Gemeinde Sulzbach am Main mit H 0,4 für den inneren Ortsbereich gilt, aufgezeigt. Dabei ist zu erkennen, dass nur im Bereich der Hauptstraße im Bereich der gegenüberliegenden Hausnummer 39 die Straßennmitte mit der Abstandsfläche auf ca. 14 m Länge um maximal 37 cm überschritten wird (im Plan dunkelgrün dargestellt). Diese geringfügige Überschreitung, die nach Norden auf 0 ausläuft stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange dar. Die Forderungen für ausreichende Belichtung und Besonnung und das sozial verträgliche Wohnen ist somit noch sichergestellt.

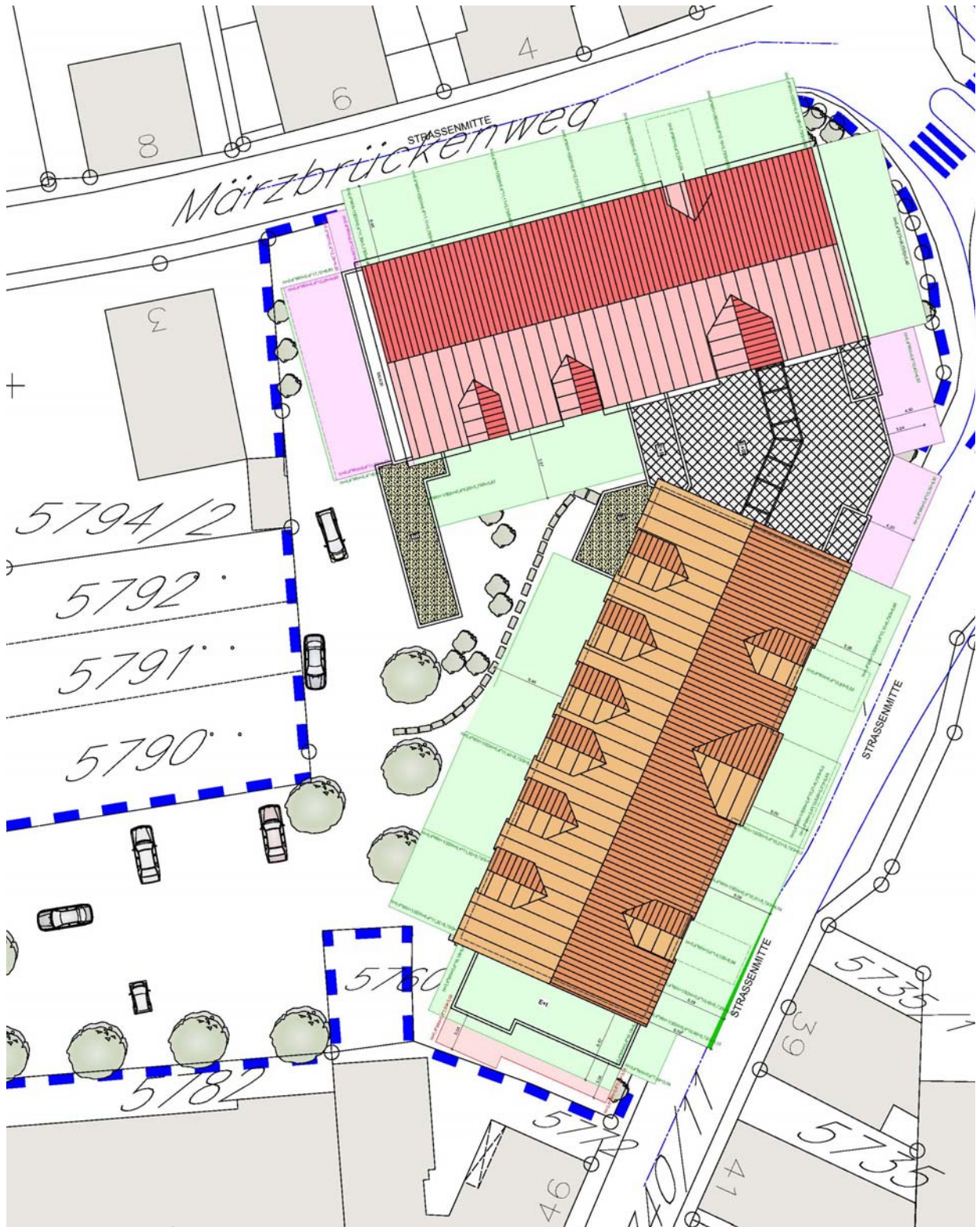


Abb. 11: Darstellung der Abstandsflächen

---

#### **4.4 Bauweise, Baugrenzen**

##### **Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, indem hier Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, maximale Länge entsprechend der maximalen Länge der Baufenster.

##### **Baugrenzen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist. Auch für die Nebenanlagen und Stellplätze wurden Baufenster festgesetzt.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten nicht zulässig.

Damit wird sichergestellt, dass die übrigen Freiflächen nicht mit diesen Anlagen überbaut werden können und wirklich einer gärtnerischen Anlage zur Verfügung stehen.

#### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer und Fassaden getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzung grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

### **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

#### **5.1 Verkehr**

Das Grundstück ist über den „Märzbrückenweg“ erschlossen. Es wird eine private Zufahrt errichtet. Diese Zufahrt erschließt die Anlieferzone als auch die Stellplätze.

#### **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über den Markt Sulzbach a. Main.

#### **5.3 Abwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das Abwasser ist in eine dichte Sammelentwässerung abzuleiten.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist in den ca. 0,8 m - 5,5m tief liegenden quartären Kiesen und Sanden

entweder über eine Rigolenversickerung oder auch eine Versickerung über Mulden möglich. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage ist jedoch besonders darauf zu achten, dass ein hydraulischer Anschluss an die besser durchlässigen Kiese und Sande gegeben ist.

Um Schäden von Versickerungen an der bestehenden Bebauung zu verhindern, müssen die Versickerungseinrichtungen einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Bebauung und Tiefe einhalten und sind dementsprechend tief auszuführen. Auf Grund der möglichen relativ oberflächennahen Grundwasserstände ist bei der Anlage von Versickerungsanlagen ein Notüberlaufsystem in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal rückstaufrei zu erstellen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in einem Wasserschutzgebiet bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

#### **5.5 Abfallentsorgung**

Der in der Gemeinde Sulzbach a. Main anfallende Restmüll wird über die Abfallentsorgung Remondis entsorgt. Zusätzlich werden gelbe Säcke durch die RESO GmbH abgeholt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

#### **5.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

#### **5.7 Behindertengerechter Ausbau**

Auf Grund des Bauvorhabens für barrierefreie Wohnungen ist bei der Planung die Barrierefreiheit und der behindertengerechte Zugang eine Grundvoraussetzung. Im Erschließungsplan ist die Umsetzung gemäß den gesetzlichen Vorgaben ablesbar. In dem Erschließungsplan und in der weiteren Ausführungsplanung wurden und werden noch folgende Punkte berücksichtigt:

- Oberflächen sind gut begehbar auszubilden (Betonpflaster, scharfkantig, Asphalt)
- Keine Anlage von Hochborden oder stärkeren Kanten,
- Übergänge mit abgesenkten Einfassungen
- Aufzug in den Gebäuden
- Anlage von Behindertenstellplätzen
- Anlage von Behindertenleitstreifen

Mit Beachtung dieser Punkte wird den Menschen mit Beeinträchtigung ausreichende Rechnung getragen.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Wohn-/Pflegeeinrichtung“ durch den Markt Sulzbach am Main wurden durch das Sachverständigenbüro „Hooock farny ingenieure“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum von 08.03.2017 Schallausbreitungsberechnungen (vgl. Anlage 1) zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Verkehr auf der Hauptstraße (Staatsstraße St 2309) und weiteren relevanten öffentlichen Straßen hervorgerufen werden. Die Berechnungen wurden gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90“ auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen durchgeführt, die im Verkehrsmengen-Atlas 2010 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellenummern angegeben sind und die unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme von ca. 24 % als Planungshorizont für das Jahr 2030 hochgerechnet wurden.

Den neu entstehenden Immissionsorten im Sondergebiet steht der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu. Deshalb wurden die prognostizierten Beurteilungspegel mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) genannten Orientierungswerte der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Der tagsüber anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  wird auf der Terrasse am Eingang im Innenhof und auf den Gemeinschaftsbalkonen im Anschluss an die Westfassaden deutlich unterstritten. Auch auf den Balkonen vor den Ostfassaden und den Dachterrassen, welche den Wohnungen im Dachgeschoss zugewiesen sind, herrscht eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität im Freien vor.

Wesentlich ungünstiger stellt sich die Verkehrsbelästigung unmittelbar vor den Fassaden dar: Mit prognostizierten Beurteilungspegeln bis zu  $70 \text{ dB(A)}$  tagsüber und  $62 \text{ dB(A)}$  nachts vor der Ostfassade des Wohn-/Pflegeheims werden die jeweils anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  erheblich um bis zu  $15 \text{ dB(A)}$  tags und um bis zu  $17 \text{ dB(A)}$  nachts verletzt. Auch die Nord- und Südfassade sind abschnittsweise noch von deutlichen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen. Einzig vor den vom Verkehrslärm abgewandten Fassaden kann aufgrund der Baukörpereigenabschirmung eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele konstatiert werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand im Osten des Geltungsbereiches entlang der Hauptstraße) unter den vorliegenden Planungsrandbedingungen zur Verbesserung der Geräuschsituation ausscheiden und mit Blick auf die vorgesehene Nutzung weiterhin auch keine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt bzw. praktiziert werden kann,

---

muss daher auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für die dem Schlafen dienenden Räume zurückgegriffen werden. Aufgrund der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßen Schallschutzmaßnahmen erst bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fordert, die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 liegen, werden diese Schallschutzmaßnahmen für diejenigen Abschnitte der Nord- und Südfassaden festgesetzt, die von den Grenzwertüberschreitungen betroffen sind. Für die Ostfassade wird darüber hinaus das Entstehen von offenbaren Fenstern von Schlafräumen ausgeschlossen, weil hier nicht nur der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, sondern auch der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung in der Nachtzeit verletzt wird. Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerischen Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 (2016) gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der entstehenden Baukörper (Insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

Neben den Verkehrslärmimmissionen wurden die anlagenbezogenen Geräuschentwicklungen untersucht, die durch den Parkplatzlärm und den Lieferverkehr der geplanten Wohn-/Pflegeeinrichtung an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Diesbezüglich durchgeführte Lärmprognoseberechnungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass der tagsüber zwischen 6:00 bis 22:00 Uhr in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte  $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  der TA Lärm selbst dann deutlich um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird, wenn sowohl denkbar viele PKW-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz als auch der maximal an einem Tag zu erwartenden Lieferverkehr (3 LKW, 2 Kleintransporte) stattfindet. Nachts treten keine anlagenbezogenen Geräusche auf, weil der Lieferverkehr tagsüber abgewickelt wird und auch der Schichtwechsel des Personals vor 22:00 Uhr bzw. nach 6:00 Uhr während der Tagzeit erfolgt.



---

## 7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.<sup>10</sup>

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

## 8. GRÜNORDNUNG

### 8.1 Rechtliche Grundlagen

#### 8.1.1 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

---

<sup>10</sup> (Norbert Portz, 2009)

## 8.2 Bestandsaufnahme

### 8.2.1 Schutzgebiete

#### 8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

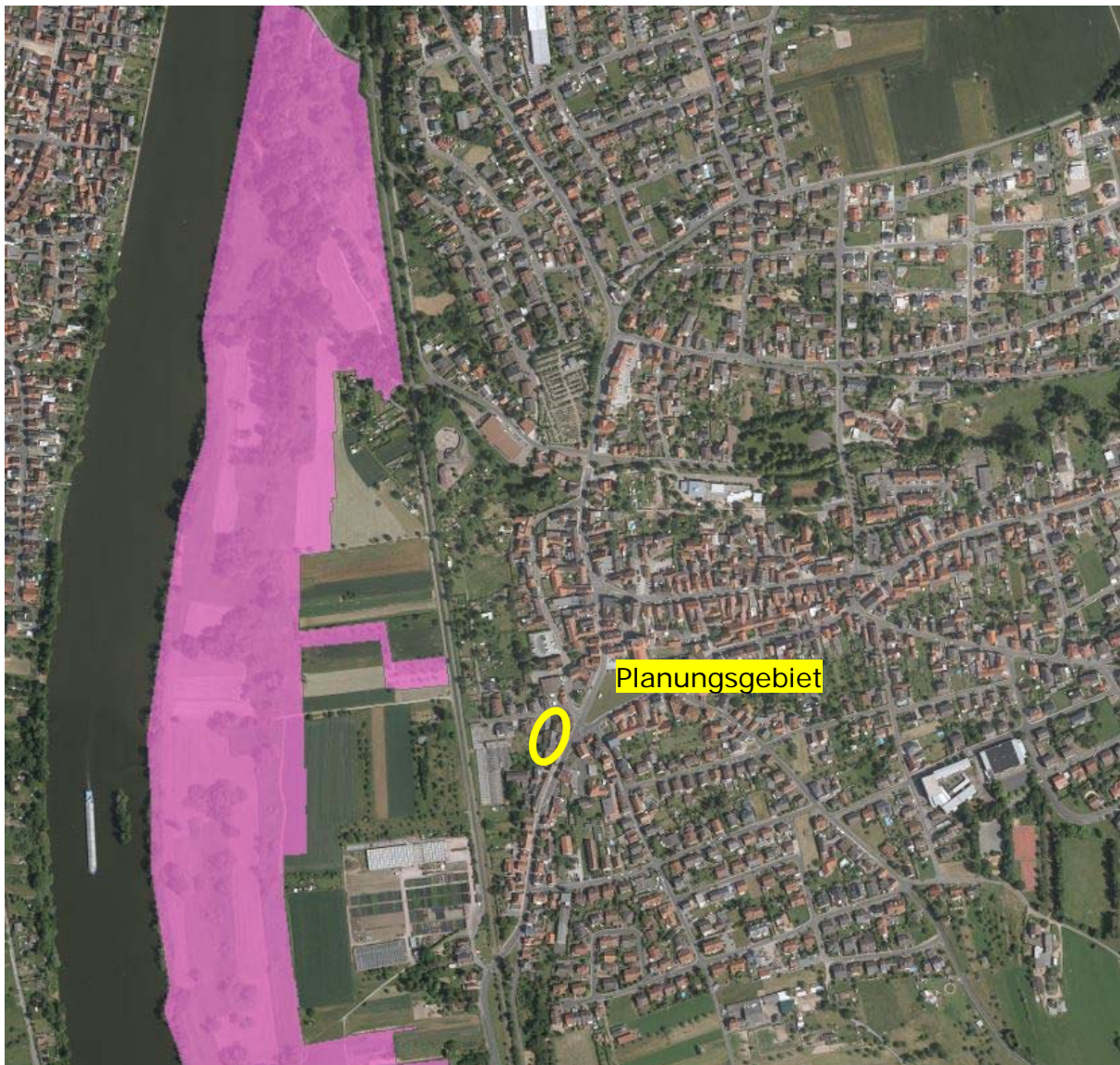


Abb. 12: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht(FINWeb)

Magenta: FFH-Gebiet „Maintal und –hänge zwischen Sulzbach und Kleinwallstadt“

### 8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebietes, sowie der gesamte Ort Sulzbach a. Main befinden sich im Naturpark „Spessart“. Weitere Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark befinden sich nicht im Planungsgebiet sowie in dessen näheren Umgriff. <sup>11</sup>

Allerdings befindet sich das Planungsgebiet im Trinkwasserschutzgebiet (Zone IIIB). <sup>12</sup>



Abb. 13: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)

Dunkelgrün: Naturpark „Spessart“  
Rot: Naturschutzgebiet „Mainauen bei Sulzbach und Kleinwallstadt“  
Hellgrün: Landschaftsschutzgebiet

<sup>11</sup> (FIN Web, 2017)

<sup>12</sup> (BayernViewer, 2017)

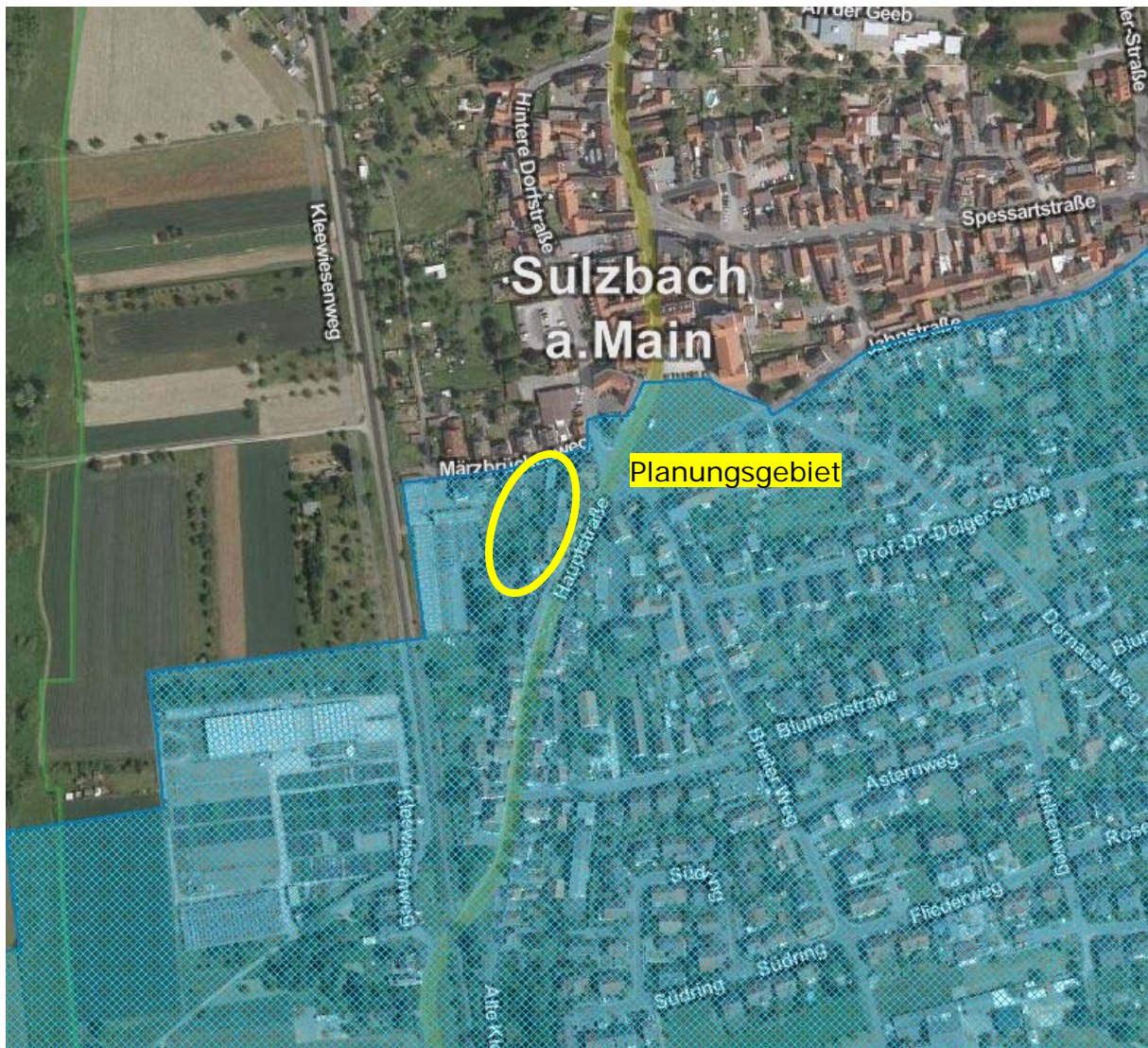


Abb. 14: Darstellung Trinkwasserschutzgebiet

Die Planungsfläche liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen 1-4, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Marktes Sulzbach a. Main dienen. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Planung, Bauausführung und späteren Nutzung zu beachten. Falls keine Konformität mit der Verordnung vorliegt, wäre ggf. für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, ist dann im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten.

Für Geländeauffüllungen oder Maßnahmen zur Bodenverbesserung ist grundsätzlich nur Z0- Material erlaubt. Ein entsprechender Nachweis ist vor Einbau des Materials vorzulegen. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist in Wasserschutzgebieten grundsätzlich nicht gestattet. Unterlagen zur vorgesehenen Baustelleneinrichtung und zur geplanten Entwässerung sind vorzulegen. Für die Bauarbeiten innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Auflagen zum Schutz des Trinkwassers zu erwarten.

### 8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet, als auch in der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden.<sup>13</sup>



Abb. 15: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

Rot schraffiert:

amtlich kartierte Biotope

13 (FIN Web, 2017)

---

#### 8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Wohn- Pflegeeinrichtung“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

## 8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Die Freiflächen zwischen die bestehenden Wohngebäuden bestehen aus Gartenflächen mit Einzelbäumen.



Abb. 16: Vorhandener Gartenfläche im Kurvenbereich Hauptstraße - Märzbrückenweg“ (Foto: Jocham, September 2016)

Im Bereich der Flurnummer 5786 am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine eingewachsenes Gartenfläche mit Gehölzen.



Abb. 17: Vorhandener Gehölzbestand im Bereich der Fl.-Nr. 5786 (Foto: Jocham, September 2016)



*Abb. 18: Vorhandener Gehölzbestand im Bereich der Fl.-Nr. 5786 (Foto: Jocham, September 2016)*



---

### 8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet des zukünftigen Wohngebietes besteht überwiegend aus bebauten und befestigten Flächen. Zwischen den bestehenden Wohngebäuden sind kleine Gartenflächen mit Einzelgehölzen vorhanden. Hierbei handelt es sich um keine erhaltenswerten Bestand. Lediglich im Bereich der Flurnummer 5786 am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches ist eine größere Gartenfläche mit Laub- und Nadelbäumen vorhanden. Hierzu wird im Laufes des Verfahrens eines saP erstellt.

Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden nun vorab zur saP **zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung** festgesetzt, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Brutvögel und Fledermausarten vermieden werden können.

Zudem wird eine **zeitliche Festsetzung zum Abbruch der Gebäude** getroffen. Der Abriss oberirdischer Gebäudeteile (ausgenommen potenzielle Winterquartiere) ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Andernfalls ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten und keine Fledermäuse betroffen sein können.

Die Häuser mit potenziellen Winterquartieren, sind nur in der Zeit von Mitte September bis Ende Oktober oder Mitte März bis Mitte April bei anhaltend warmer Witterung abzureißen. Die Keller sind vorher auf überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren. Wahlweise können die Winterquartiere im August von einem Fledermausexperten auf Fledermäuse kontrolliert und danach dicht verschlossen werden, so dass keine Überwinterung von Fledermäusen stattfinden kann. Danach können alle Gebäudeteile (ober- und unterirdische) während der Wintermonate gemeinsam abgerissen werden.

Bezüglich möglicher Quartiere für Fledermäuse ergab eine durchgeführte Gebäudekontrolle eine Eignung der Dachböden als Einzel- und Zwischenquartier für Fledermäuse sowie eine Eignung der Keller als Winterquartier für Fledermäuse. Es gab einen Hinweis auf gebäudebrütende Vogelarten. Die Art und der Umfang des Ausgleiches für verlorene Quartiere werden nach Abschluss ausstehender Kartierungen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt.

## 8.3 Planung

### 8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im Plangebiet wird die Pflanzung von 5 Bäumen I. bzw. II. Ordnung auf Privatgrund im Innenhof und dem Stellplatzbereich festgesetzt.

Mit den textlichen Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen und Bepflanzung ist damit eine ausreichende Durch- und Eingrünung der Gesamtanlage gegeben.

---

Durch die Neuausweisung der Pflanzflächen und Pflanzgebote und der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aus dem Artenschutz werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

### **8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

**Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:**

- Pflanzung von Einzelbäumen im Innenhof und Stellplatzbereich
- Festsetzung zur Durchgrünung
- Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Zeitliche festsetzung zum Abbruch von Gebäuden
- Eventuell Ausgleich für verloren gegangene Quartiere für gebäudebrütenden Vogelarten (nach Abschluss ausstehender Kartierungen)

**Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:**

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

**Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:**

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung der Befestigung von Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise

**Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:**

- Pflanzung von Einzelbäumen im Innenhof und Stellplatzbereich

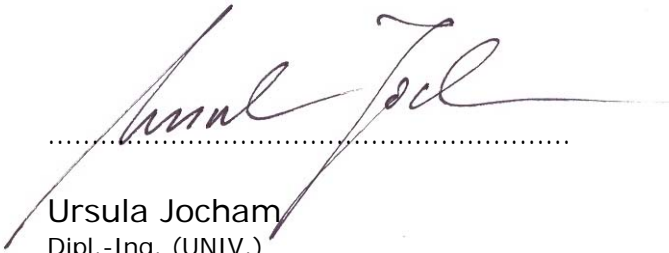
**Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

- Festlegung der Lage von Pflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

In der Fassung vom 30.03.2017



Ursula Jocham  
Dipl.-Ing. (UNIV.)  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

### Literaturverzeichnis:

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch* .  
*BayernViewer*. (2017). Abgerufen am 2017 von [www.geoportal.bayern.de/bayernviewer](http://www.geoportal.bayern.de/bayernviewer)  
*FIN Web*. (2017). Abgerufen am 2017 von [www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis\\_natur](http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur)  
 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.  
 Regionalplan Region 1.

### Abbildungsverzeichnis:

<i>Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online)</i>	5
<i>Abb. 2: Bestandsgebäude nordöstlich des Planungsgebietes (Foto: Jocham, September 2016)</i>	6
<i>Abb. 3: Bestandsgebäude entlang der „Hauptstraße“, Richtung Norden</i>	6
<i>Abb. 4: Bestandsgebäude auf der Planungsfläche (Foto: Jocham, September 2016)</i>	7
<i>Abb. 5: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)</i>	8
<i>Abb. 6: Landesentwicklungsprogramm 2013, Bayern , Strukturkarte, Ausschnitt o.M.</i>	10
<i>Abb. 7: Regionalplan 1 – Bayerischer Untermain,</i>	12
<i>Abb. 8: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Sulzbach a. Main, unmaßstäblich</i>	13
<i>Abb. 9: wassersensibler Bereich Gemeinde Sulzbach a. Main, unmaßstäblich</i>	14
<i>Abb. 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Sulzbach a. Main, Ausschnitt o.M.</i>	15
<i>Abb. 11: Darstellung der Abstandsflächen</i>	20
<i>Abb. 12: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht(FINWeb)</i>	26
<i>Abb. 13: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)</i>	27
<i>Abb. 14: Darstellung Trinkwasserschutzgebiet</i>	28
<i>Abb. 15: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)</i>	29
<i>Abb. 16: Vorhandener Gartenfläche im Kurvenbereich Hauptstraße - Märzbrückenweg“ (Foto: Jocham, September 2016)</i>	31
<i>Abb. 17: Vorhandener Gehölzbestand im Bereich der Fl.-Nr. 5786 (Foto: Jocham, September 2016)</i>	31
<i>Abb. 18: Vorhandener Gehölzbestand im Bereich der Fl.-Nr. 5786 (Foto: Jocham, September 2016)</i>	32