

# Markt Sulzbach a. Main

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans (digitalisierte Fassung)

### Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Planverfasser:

Stand: 23.07.2020



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

## 1. Anlass und Verfahren

Der Flächennutzungsplan ist mit einzelnen Änderungen der Urplan aus dem Jahr 1978, der 2010 digitalisiert wurde. Damals flossen die Flächennutzungsplanänderungen bis 2000 in das Planwerk ein.

Die digitalisierte Fassung des Flächennutzungsplans wurde mit Datum vom 18.06.2010 rechtsverbindlich.

Seit diesem Zeitpunkt wurden mehrere Bebauungspläne rechtskräftig, bei denen eine Flächennutzungsplanänderung bzw. –berichtigung erforderlich war.

Des Weiteren wurden im Außenbereich für bauliche Anlagen im Außenbereich Genehmigungen mit der Auflage erteilt, dass bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung die entsprechende Anpassung vorgenommen wird.

In die 1. Änderung der digitalisierten Fassung des Flächennutzungsplanes werden darüber hinaus aber auch neue Planungen aufgenommen, für die die planungsrechtliche Grundlage hergestellt werden soll.

Zur Aktualisierung wird das zwischenzeitlich vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Sulzbachs/Leidersbachs in den Plan übertragen.

Aus der Darstellung herausgenommen wird das Trinkwasserschutzgebiet im Ortsteil Soden (Quellen Bayersbrunnen, Kaltenbrunn I und II), da das Schutzgebiet aufgehoben wurde.

Um zügig eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wurde das Änderungsverfahren gewählt. Planungsinhalte über die benannten Änderungen hinaus wurden nicht aufgenommen.

An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass eine Gesamtüberarbeitung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht Inhalt dieses Verfahrens ist.

## 2. Geplante Änderungen / Berichtigungen

### 2.1 Anpassungen/Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplanverfahren

- **Ordnungsnummer 1,**  
Berichtigung des Flächennutzungsplans (wirksam geworden mit Datum vom 09.07.2010) auf der Grundlage der Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sorglos Wohnen“, Bahnhofstraße 12 – 14,  
Änderung Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet.
- **Ordnungsnummer 2,**  
Berichtigung des Flächennutzungsplans (wirksam geworden mit Datum vom 10.06.2016) auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplans „Grüne Lunge“ im Bereich Friedhofstraße 9,  
Änderung Sondergebiet Einzelhandel in eingeschränktes Gewerbegebiet.
- **Ordnungsnummer 3,**  
Berichtigung des Flächennutzungsplans (wirksam geworden mit Datum vom 09.02.2018) auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Wohn-Pflegeeinrichtung“, Hauptstraße 38 – 44,  
Änderung Allgemeines Wohngebiet in Sondergebiet.
- **Ordnungsnummer 4,**

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans Sulzbach a. Main

Berichtigung des Flächennutzungsplans (wirksam geworden mit Datum vom 23.03.2018) auf der Grundlage des Bebauungsplan „Am Sulzbacher Weg“, Änderung landwirtschaftliche Fläche in Allgemeines Wohngebiet.

- **Ordnungsnummer 5,**  
Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach – 2. Bauabschnitt,  
Der Bebauungsplan wurde am 2. November 2018 rechtskräftig.  
Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die öffentlichen Erschließungsstraßen und die Grünflächen entlang des Altenbachs in den Flächennutzungsplan übertragen.
- **Ordnungsnummer 6,**  
Bebauungsplan „Südlich Spessartstraße“,  
Der Bebauungsplan „Südlich Spessartstraße“ wurde am 18. Februar 2011 rechtskräftig.  
Auf der Grundlage des Bebauungsplans werden die Flächen „Dorfgebiet“ in „Mischgebiet“ geändert.
- **Ordnungsnummer 16**  
Berichtigung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der Änderung des Gesamtbebauungsplans Soden im Bereich Am Berg 8a (rechtswirksam am 04 Mai 2018).  
Änderung Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet
- **Ordnungsnummer 17**  
Berichtigung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplans Höfeld II (rechtswirksam am 04. Oktober 2019)  
Änderung Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet

## 2.2 Änderungen auf der Grundlage von Baugenehmigungen

- **Ordnungsnummer 7,**  
Geflügelzuchtanlage (Fl. Nr. 10151/1),  
Für den Neubau einer Zuchtanlage (Bescheid vom 04.03.1999) sowie den Bau einer offenen Überdachung einschl. Vogelvoliere und Geräteraum (Bescheid vom 15.10.2002) liegen jeweils Baugenehmigungen vor.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung soll die Geflügelzuchtanlage geringfügig in nordöstliche Richtung erweitert werden.

- **Ordnungsnummer 8,**  
Freizeitgelände an der Kolbensteinmauer  
Für das Freizeitgelände liegen bisher folgende Baugenehmigungen vor:
  1. Neubau einer Freizeitanlage mit Parkplätzen, Grillplatz und Toilettenanlage vor (Bescheid-Nr. 41-995/78 vom 10.10.1978),
  2. Neugestaltung des Grillplatzes vor (Bescheid-Nr. 51-602-B-108-2019-2 vom 25.04.2019) und
  3. Skateranlage (Bescheid-Nr. B-323-13 vom 14.08.2013).

Zur Bündelung der Freizeiteinrichtungen und um weitere Aktivitäten in diesem Areal anbieten zu können, werden die verschiedenen Teilflächen zu einem zusammenhängenden Gebiet zusammengefasst.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt weist mit Schreiben vom 11.11.2019 darauf hin, dass für den angrenzenden Waldeigentümer eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht.

Die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

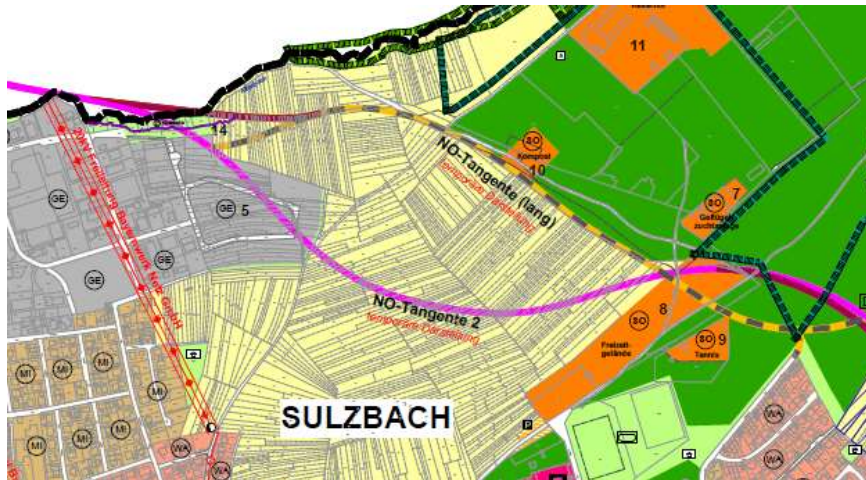
## 1. Änderung des Flächennutzungsplans Sulzbach a. Main

Im Rahmen des Verfahrens wurden die geplanten Änderungen mit den vorläufigen Trassenführungen für eine Nord-Ost-Umfahrung (Planstand 18.05.2017, Staatliches Bauamt Aschaffenburg) abgeglichen.

Die Überprüfung hat ergeben, dass eine kleine Teilfläche der Fläche 8 betroffen ist. Da es sich bei den möglichen Trassenführungen um vorläufige Entwürfe handelt, deren Umsetzbarkeit noch detailliert zu prüfen ist, wird die Darstellung der Fläche 8 vorab nicht verändert.

Bei der betroffenen Teilfläche handelt es sich um eine noch nicht überplante Fläche, die als Erweiterungsfläche für das Freizeitgelände mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll. Die Entwicklung der Fläche soll erst erfolgen, wenn eine Vorzugstrassenführung entwickelt wurde.

Falls eine Ortsumgehungstrasse dort entlang geführt werden soll, ist eine Zurücknahme der Fläche möglich.

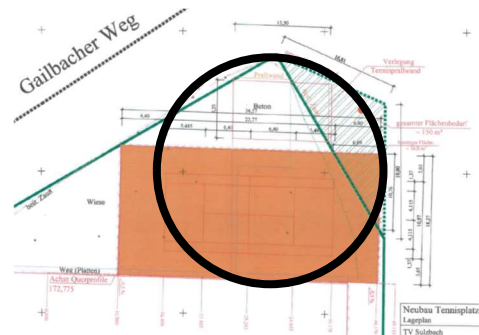


Auszug Planzeichnung mit Übertragung der mögl. Trassenführungen (N-O-Tangente)

- **Ordnungsnummer 9,**  
Tennisanlage des TV Sulzbach (Fl. Nr. 10166/84),

Bisher wurden für den Neubau von 3 Tennisplätzen und einem Tennisgebäude Baugenehmigungen erteilt (Bescheid-Nr. 41-629/79 vom 08.01.1980 bzw. Bescheid-Nr. 629/79-Tektur vom 26.03.1983).

Die Tennisanlage soll nun um einen weiteren Platz in nördliche Richtung erweitert werden. Hierzu ist auch die Verlegung der Prallwand erforderlich.



Luftbild und Lageplan der geplanten Erweiterung (Pläne unmaßstäblich)

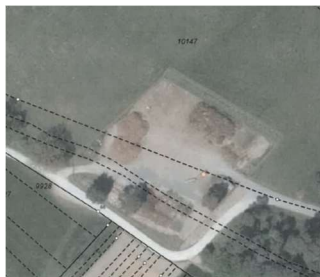
Die Erweiterung erfolgt mit Ausnahme von einem Einzelbaum ohne Inanspruchnahme von Wald.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans Sulzbach a. Main

Das Landratsamt Obernburg hat der Erweiterung unter dem Vorbehalt, dass der Flächennutzungsplan angepasst wird, zugestimmt (E-Mail vom 29.03.2019). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt weist mit Schreiben vom 11.11.2019 darauf hin, dass für den angrenzenden Waldeigentümer eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht. Die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

- **Ordnungsnummer 10,**  
Kompostieranlage

Für den Neubau einer Kompostieranlage liegt eine Baugenehmigung vor (Bescheid-Nr. 31-638/6 vom 18.03.1989).



Luftbild unmaßstäblich

Mit der Darstellung der aktuell durch die Anlage in Anspruch genommenen Fläche im Flächennutzungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

- **Ordnungsnummer 11,**  
Reiterhof Lieb

Für den Neubau einer Bewegungshalle mit Verlängerung/Anschleppungen, den Neubau von Pferdestallungen sowie Außenboxen und den Neubau eines Wohnhauses liegt eine Baugenehmigung vor (Bescheid-Nr. B-364-05-2 vom 08.06.2005).



Luftbild unmaßstäblich

Die Pferdekoppeln schließen nordöstlich an das Betriebsgelände an und erstrecken sich bis an den Waldrand.

- **Ordnungsnummer 12,**  
Waldkindergarten

Für die Errichtung eines temporären Mehrzweckraumes für einen Kindergarten im Außenbereich liegt eine Baugenehmigung vor (Bescheid-Nr. B-480-11 vom 25.10.2017).

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt weist mit Schreiben vom 11.11.2019 darauf hin, dass für den angrenzenden Waldeigentümer eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans Sulzbach a. Main

Die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.



Luftbild unmaßstäblich

### 2.3 Nachrichtliche Übernahmen

- **Ordnungsnummer 13,**  
Mit Bekanntmachung vom 13.09.2017 wurde das Überschwemmungsgebiet des Sulzbachs/ Leidersbachs (HQ 100) vorläufig gesichert.

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird in den Plan nachrichtlich übertragen.

- **Ordnungsnummer 14,**  
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Gewerbegebiet Altenbach – 2. Bauabschnitt“ wurde die Grenze des Überschwemmungsgebiets (HQ 100) des Altenbachs für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt (ISB, Laudenbach, 02/2017).

Diese Abgrenzung wird nachrichtlich in den Plan übertragen.

- **Ordnungsnummer 15**  
Mit Verordnung vom 04.07.2013 wurde die Verordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 24.01.1995 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung des Marktes Sulzbach, Ortsteil Soden (Quellen Bayersbrunnen, Kaltenbrunn I und II) aufgehoben.

Die Darstellung der Schutzgebietsgrenzen wird aus dem Plan heraus genommen.

- **Ordnungsnummer 18**  
Für den Main existiert eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets aus dem Jahr 2010 (Hochwassergefahrenflächen HQ100 vom 28.10.2010). Die Grenzen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen.

- **Ordnungsnummer 19**  
Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind in Sulzbach folgende Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet:

- Altablagerung Sulzbach-Eberwasen (67600912): Fl.Nrn. 909, 915, 917, 919, 919/1, 919/2, 925, 926, 926/2, 928, 929, 930 der Gemarkung Sulzbach (Standort A). Die Altablagerung befindet sich im Verfahrensschritt „Detailuntersuchung“.

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans Sulzbach a. Main

- Altstandort Ibelo-Gelände: Fl. Nr. 129 der Gemarkung Sulzbach (derzeit in Sanierung) (Standort B)

Des Weiteren sind die Grundstücke Fl.Nr. 3132, 3137, 3138, 3162, 3163, 3164, der Gemarkung Sulzbach im bayerischen Altlastenkataster als abfallrechtliche Fläche, d.h. nach 1972 stillgelegte Deponie (Nachsorge), aufgeführt (Standort C).

Die stofflichen schädlichen Bodenveränderungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 7548/1 und 6500 der Gemarkung Sulzbach sind vollständig saniert und im Altlastenkataster nur noch als „entlassene Flächen“ verzeichnet (Standorte D).

Die Flächen werden in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme übertragen.

## 2.4 Sonstiges (ohne Ordnungsnummer)

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
Die Anzahl sowie die Darstellungen der Bodendenkmale wurden anhand der aktuellen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand 15.04.2020) überprüft und in die Planzeichnung übertragen (Quelle: Bayernatlas). Aktuell sind 14 Bodendenkmäler gelistet und dargestellt.
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmalpflege**  
Die Darstellung der Baudenkmale im Flächennutzungsplan wurde überprüft und an die aktuelle Denkmalliste angepasst (Stand 15.04.2020, Quelle: Bayernatlas). Aktuell sind 38 Baudenkmäler und keine Ensembles gelistet.  
Eine Darstellung aller Baudenkmäler ist nicht möglich, da eine genaue Verortung aufgrund von fehlender Darstellung im Bayernatlas nicht möglich ist.
- **Staatliches Bauamt**  
Es erfolgte als nachrichtliche Übernahme eine minimale Anpassung der Lage der Ortsdurchfahrten (OD-E) sowie die Aufnahme der Verknüpfungsbereiche (OD-V) im nördlichen Ortsbereich (St2309) sowie östlichen Ortsbereich (Kr MIL1) von Sulzbach.  
Im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD-V) gilt sowohl die gesetzliche Anbauverbotszone als auch das Verbot direkter Zufahrten.
- **Anpassung von Plandarstellungen**  
Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden folgende redaktionelle Änderungen der Plandarstellungen vorgenommen:
  - Anpassungen der flächigen farbigen Darstellungen von Allgemeinem Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Waldflächen, Flächen für Parkplätze an die Farbvorgaben der Planzeichenverordnung PlanZV 90,
  - Entfernung unnötiger Signaturen (Gemeinbedarfsflächen),
  - Anpassung der linearen Signaturen von Schutzgebieten (LSG, NSG, Wasserschutzgebiete) sowie der Überschwemmungsgebiete mit farbiger Signatur zur Verbesserung der Lesbarkeit,
  - Anpassung der Darstellung der Abgrenzung und Fläche von FFH-Gebieten und des geschützten Landschaftsbestandteils zur Verbesserung der Lesbarkeit,
  - Gliederung der Legende mit Angabe der Rechtsgrundlage.
  - Ergänzung der Ortsteilbezeichnungen
  - Ergänzung der Darstellung von Gewässerverläufen (sofern aus der Grundkarte ersichtlich) sowie Nachtragung von Gewässerbezeichnungen in der Planzeichnung

### 3. Umweltbericht

(§ 2 a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

#### 3.1 Vorprüfung des Einzelfalls

(§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

#### 3.2 Merkmale des Vorhabens

Die unter den Ordnungsnummern 1 – 6 und 16, 17 aufgeführten Positionen betreffen ausschließlich Berichtigungen des Flächennutzungsplans oder Anpassungen an die Festsetzungen eines zugeordneten Bebauungsplans.

Unter den Ordnungsnummern 7 – 12 sind Änderungen aufgeführt, die auf Basis von Baugenehmigungen bereits umgesetzt sind bzw. für die geringfügige Erweiterungsflächen geplant sind.

Unter den Ordnungsnummern 13 – 15 sowie 18 und 19 sind nachrichtliche Übernahmen (Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sowie Altlasten) aufgeführt.

Des Weiteren sind unter „Sonstiges“ Aktualisierungen der Bodendenkmäler und Baudenkmäler, Ortsdurchfahrtsgrenzen sowie redaktionelle Verbesserungen der Lesbarkeit aufgeführt.

Mit Ausnahme der Erweiterungen (Ordnungsnummern 7 – 10) wird somit lediglich der Status quo planungsrechtlich gekennzeichnet. Ggf. erforderliche Eingriffe in die Schutzgüter waren entbehrlich (§ 13a-Verfahren) oder wurden auf der Grundlage der Genehmigungsbescheide den Planungen zugeordnet.

Für die geplanten Erweiterungen sind Baueingaben einzureichen oder es ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die hierbei erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung oder zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind zu beachten.

#### 3.3 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Durch die Planung werden keine oder kaum messbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Luft, Klima und Landschaft,
3. Wasser und Boden,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst, die auch bisher zulässig waren.



1. Änderung des Flächennutzungsplans Sulzbach a. Main

Sofern durch die geplanten Erweiterungen Schutzgüter beeinträchtigt sein sollten, sind diese im Rahmen der Baueingabe oder eines Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

3.4 Zusammenfassung

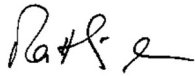
Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass die Bauflächen weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegen noch die geplanten Nutzungen negative Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslösen und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Aschaffenburg, den \_\_. \_\_. 2020

Sulzbach a. Main, den \_\_. \_\_. 2020

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des  
Marktes Sulzbach a. Main**