

Markt Sulzbach a. Main



**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Grüne Lunge“**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 26. Juni 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

- 1. Bestand und Planung**
 - 1.1 Bestand
 - 1.2 Planung
- 2. Verfahren**
- 3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungspläne
- 5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
 - 5.1 Artenschutz
 - 5.2 Umweltbericht und Grünordnung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Denkmalpflege
 - 5.5 Überschwemmungsgebiete
 - 5.6 Gewässerausbau
- 6. Verkehr**
- 7. Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Trink- und Löschwasser
 - 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
 - 7.3 Sonstige Versorgungsleitungen
- 8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2 überbaubare Flächen
 - 8.3 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 8.4 Öffentlich Grünflächen
 - 8.5 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
 - 8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.7 Dachgestaltung
 - 8.8 Abstandsflächen
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Anlagen**

Anlass

Der Sulzbach durchfließt die Marktgemeinde in Ost-West-Richtung und bildet dabei sowohl trennendes als auch verbindendes Element im Ortsbild. Baulich wirkt die Situation trennend, weil der Bach mit seinen begleitenden Grünflächen den Ort in einen südlichen und einen nördlichen Bereich teilt. Verbindend wirken die Flächen, weil sich entlang des Sulzbaches zahlreiche Nutzungen angelagert haben, die der Gesamtbevölkerung dienen. So befinden sich im Plangebiet bzw. im nahen Umfeld ein Jugendtreff, ein Bolzplatz, ein öffentlicher Park, ein Kindergarten, Kleingärten, ein öffentlicher Platz, der Friedhof sowie die Braunwarthsmühle, die einen Gasthof sowie Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen beherbergt. Darüber hinaus wird das Areal im Süden durch die noch in großen Teilen vorhandene Ortsbefestigung des Altortes begrenzt, wodurch auch das historische Erbe des Marktes sichtbar wird.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, dieses Angebot durch weitere Angebote, u.a. Jugendzentrum, Bücherei und Seniorentreff, zu ergänzen und die bestehende Vielfalt zu erhöhen. In diesem Zusammenhang ist auch die Freilegung des verrohrten Sulzbaches südlich der Braunwarthsmühle zu sehen, wodurch sich das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität spürbar verbessern wird.



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Um diese Ziele umsetzen zu können, hat der Marktgemeinderat am 26.09.2025 und 24.10.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Grüne Lunge“ zu ändern.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

1.1.1 westliches Teilgebiet

An der Ostseite der Bahnhofstraße befinden sich zwei ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser. Der Markt Sulzbach hat das leerstehende Anwesen Bahnhofstraße 4 erworben.



Bahnhofstraße 4



Parkplätze im Ecke An der Geeb / Bahnhofstraße

Zwischen dem Gebäude und der Straße „An der Geeb“ verläuft der Sulzbach sowie ein bachbegleitender Gehweg. Im Einmündungsbereich der schmalen Anwohnerstraße befindet sich ein kleiner Parkplatz.

Westlich der Bahnhofstraße liegt die Braunwarthsmühle, eines der ältesten Gebäude in Sulzbach, erbaut in der Mitte des 17. Jahrhunderts. Die Gebäude werden gastronomisch genutzt und bieten 80 – 130 Personen Platz für vielfältige kulturelle Veranstaltungen. Zwischen Braunwarthsmühle und Bahnhofstraße erstreckt sich ein kleiner öffentlicher Platz, der nach Süden über ein paar Stufen in die Grünfläche übergeht, unter der verrohrt der Sulzbach verläuft.



Platz an der Friedhofstraße



Grünfläche zw. Braunwarthsmühle und Bahnhofstr.

Neben der Bushaltestelle befindet sich das zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 1. Hinter diesem Anwesen erstreckt sich eine ungenutzte Grünfläche.



Bahnhofstraße 1



Grünfläche hinter Bahnhofstraße 1

1.1.2 Östliches Teilgebiet

Der Jugendtreff wird durch eine Treppe von der Franz-Schüssler-Straße erreicht. Die gepflasterte Platzfläche liegt ca. 3,0 m unter dem Straßenniveau und wird zu drei Seiten durch eine ca. 2,50 m hohe Mauer und auf der westlichen Seite zum Bolzplatz durch Bäume eingefasst.



Jugendtreff



Bolzplatz westlich des Jugendtreffs

Die Uferbereiche werden mit einheimischen Pflanzenarten wie Weiden bepflanzt, die für Stabilität sorgen und die Lebensräume von Insekten und Kleintieren fördern. Einheimische Bäume wie Erlen und Eschen schaffen natürliche Schattenbereiche und tragen zur langfristigen Stabilisierung des Ufers bei. Ein künftiger Fußgängersteg auf Höhe der Braunwarthsmühle überbrückt den freigelegten Sulzbach.

Im Bereich der Uferaufweitung entsteht ein breites Bachbett mit großer Flachwasserzone, die zum Aufenthalt und Erleben einladen soll. Dieser Bereich wird von Gehölzen weitestgehend freigehalten. Entlang des aufgeweiteten Bachufers werden Sitzblockstufen in die eher flachen Böschungen eingebaut.

Die Bereiche östlich und westlich der Uferaufweitung werden mit Gehölzen wie z.B. Schwarzerlen, Baumweiden und Pappeln bepflanzt. An breiten Stellen wird zweireihig gepflanzt. Zudem werden heimische Sträucher wie z.B. Weiden, Holunder, Hasel, Hartriegel und Schlehen an die Uferänder gepflanzt, um ruhige und geschützte Bachabschnitte zu generieren. Außerdem werden dort die Böschungen steiler angelegt als im Bereich der Uferaufweitung.

Durch naturnahe Sicherungsbauweisen werden Gewässersohle und das Ufer vor Anbrüchen geschützt. Die Uferstreifen bzw. Gewässerrandstreifen werden möglichst erosionssicher und retentionsfördernd angelegt. Es wird ein Gleichgewicht geschaffen zwischen Gewässerbreite, Sohlspannung, Kiessohle und Uferbewuchs.

Ein neuer Fahrradweg führt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze durch den Park, Richtung Westen am Bach entlang und auf Höhe des Anglervereinsheims über die vorhandene Brücke zum Hauptradweg am Main.

Zwischen Fahrradweg und dem Anwesen Untere Dorfstraße 27 ergänzt ein öffentlicher Parkplatz für 12 Pkw die Planung. Um die freiräumliche Qualität der Grünanlage durch zu- und abfahrenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, wird der Parkplatz zur Grünanlage durch eine Hecke abgeschirmt.

Neubebauung

Das bestehende dreigeschossige Walmdachgebäude an der Bahnhofstraße wird saniert und umgebaut. Im Erdgeschoss soll ein behindertengerecht ausgebauter Seniorentreff mit Küche entstehen. Im 1. Obergeschoss werden zwei Mehrzweckräume sowie ein Büro und ein Raum, der als Werkstatt oder Lager für die Bücherei genutzt werden kann, angeordnet. Im Dachgeschoss sind die Technik- sowie Abstellräume vorgesehen.

Im eingeschossigen Anbau ist die Bücherei mit einem Vortragsraum (40 Sitzplätze) geplant. Das Dach wird extensiv begrünt.

Die beiden Gebäudeteile werden durch ein gemeinsames Foyer verbunden.

1.2.2 östliches Teilgebiet

Auf dem bestehenden offenen Jugendtreff, der sich ca. 2,0 m unterhalb der Franz-Schüssler-Straße befindet, soll ein 1-geschossiges Gebäude errichtet werden. In den Räumlichkeiten soll ein Jugendhaus für 6 bis 13-jährige Kinder entstehen, die dort tagsüber in Gruppen betreut werden. Spätestens 20:00 Uhr wird die Einrichtung geschlossen.

Der sich darunter befindlich Jugendtreff ist derzeit frei zugänglich. Da von Seiten der Nachbarn übermäßige Störungen durch Jugendliche befürchtet werden, wird aktuell geprüft, das Areal einzuzäunen und ab 20:00 Uhr zu schließen.

2. Verfahren

Das Areal erstreckt sich entlang des Sulzbachs und befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage im Außenbereich.

Insofern wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan im Regelverfahren durchgeführt.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des alten Ortskerns beiderseits der Ortsdurchfahrt (St 2309) sowie westlich der Franz-Schüssler-Straße.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Sulzbach a. Main. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Westlicher Teilabschnitt

Fl. Nrn. 7197/2, 7197/3, 7197/4, 7197/5, 7202 und 7203 (alle jeweils vollständig).

Fl. Nrn. 366, 370, 7197, 7201, 7740, 7740/6 und 7740/7 und 7740/35 (alle jeweils teilweise).

Östlicher Teilabschnitt

Fl. Nrn. 500/5, 500/50 sowie 8033 (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.554 m².

4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

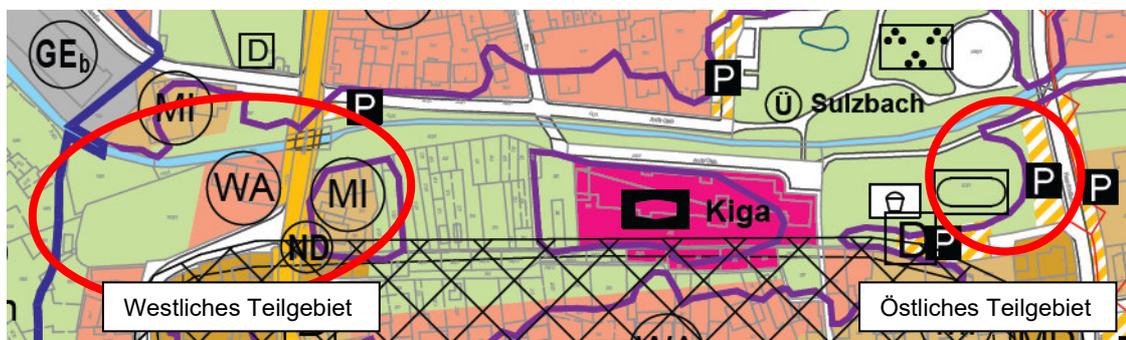
4.1.1 Westliches Teilgebiet

Der Flächennutzungsplan stellt die westliche Teilfläche beiderseits der St 2309 als Allgemeines Wohngebiet (linke Seite) und als Mischgebiet (rechte Seite) dar. Daran anschließend erstrecken sich bis jeweils Grünflächen zum Sulzbach. Nördlich des Sulzbach setzen sich die Grünflächen fort und enden mit einem Mischgebiet.

Mit Ausnahme des östlich gelegenen Mischgebietes liegt das sonstige Areal im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 100) des Sulzbach.

4.1.2 Östliches Teilgebiet

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die östliche Teilfläche als Sportfläche. Das Areal liegt am Rande des überschwemmungsgefährdeten Bereichs (HQ 100) des Sulzbach.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

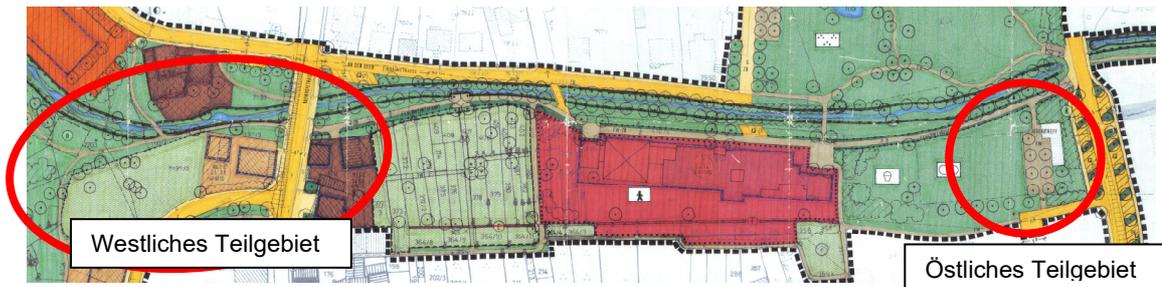
Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. In Ab-

stimmung mit dem Landratsamt Miltenberg wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Der Markt Sulzbach a. Main beabsichtigt zeitnah eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchzuführen. In diese Planfassung sollen alle zwischenzeitlich erfolgten Berichtigungen sowie zur Genehmigung eingereichte Bebauungspläne in die fortgeschriebene Fassung des FNP aufgenommen werden.

4.2 Bebauungspläne

Für das Gebiet besteht aktuell Planungsrecht durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grüne Lunge“ rechtsverbindlich seit dem 10.07.1992.



B-Planausschnitt unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2.1 Westliches Teilgebiet

Das Areal östlich der Bahnhofstraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Nördlich und östlich der Mischgebietes schließen eine öffentliche Grünfläche mit einem Gehweg entlang des Sulzbach und Kleingärten an.

Südlich grenzt der denkmalgeschützte historische Ortskern an das Plangebiet.

Das Areal westlich der Bahnhofstraße ist als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Zwischen den Gebieten verläuft der verrohrte Sulzbach und öffentliche und private Grünflächen mit Gehweg entlang und über den Sulzbach.

Die wesentlichen Festsetzungen des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes lauten:

- ein bis zwei Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl 0,4,
- Geschossflächenzahl 0,8,
- Satteldach,
- Dachneigung 40° - 50°.

4.2.2 Östliches Teilgebiet

Das östliche Teilgebiet ist als öffentliche Grünfläche, Fußweg und Platzfläche für einen Jugendtreff festgesetzt.

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Artenschutz

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck wurde mit Datum vom 06.06.2025 eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dieser geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv).

5.1.1 **Gebäudeabbrüche**

Das Planungsgebiet setzt sich aus 6 verschiedenen Gebäudestrukturen zusammen, die zeitnah abgerissen werden sollen. Bei den überplanten Gebäudestrukturen han-

delt es sich um einen Garagenkomplex (Nr.1), einen Carport (Nr.2), ein Wohnhaus (Nr.3), zwei Schuppen (Nr.4 und Nr.5), sowie einen Unterstand (Nr.6).

Gebäude 1 - Garagenkomplex

Bei dem Gebäude 1 handelt es sich um einen Garagenkomplex mit Dachbodenbereich. Während in den unteren Bereichen kein Habitatpotential besteht, bietet die obere Etage zahlreiche Einflugmöglichkeiten sowie potenzielle Hangplätze für Fledermäuse. Aufgrund der vorliegenden Dachstruktur sowie der aktuellen Nutzung als Lagerstätte für Holzstapel und zahlreiche andere Materialien ist eine vollständige Überprüfung mittels Sichtkontrolle ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden an der Fassade des Garagenkomplexes zwei aktuell verlassene Neststandorte nachgewiesen, die dem Gartenschläfer zuzuordnen sind.

Gebäudestruktur 2 - Carport

Bei der Gebäudestruktur 2 handelt es sich um einen alten Carport ohne Habitatpotential oder Hinweise auf eine entsprechende Nutzung.

Gebäude 3 - Wohnhaus

Das Gebäude 3 ist ein altes Wohnhaus. Während die einzelnen Etagen vollständig verschlossen sind, fehlen bei der Begehung bereits große Teile des Daches. Die vorliegende Belichtung und Feuchtigkeit Artenschutzfachliche Potentialanalyse Bebauungsplan „Grüne Lunge“ bedingen, dass eine derzeitige Nutzung des Dachgeschosses durch Vögel oder Fledermäuse ausgeschlossen werden konnte.

Auch innerhalb des Kellergeschosses fanden sich keine Hinweise auf Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse.

Gebäude 4 – Großer Schuppen

Das als „großer Schuppen“ deklarierte Gebäude grenzt an ein bestehendes Backsteinhaus, welches aktuell nicht überplant wird und besteht aus zwei Etagen, die über eine Holzleiter verbunden sind. Bereits das Erdgeschoss bietet zahlreiche Einstiegs- und Einflugmöglichkeiten für diverse Tierarten. Auch diese Gebäudestruktur wurde in letzten Jahren offenbar als Lagermöglichkeit genutzt, so dass zahlreiche Versteckmöglichkeiten bestehen.

Im Bereich zum Dachboden bestehen ausschließlich Querbalken, so dass eine Überprüfung des Daches, auf potenzielle Hangplätze, faktisch unmöglich ist. Somit konnte ein Vorkommen von einzelnen Fledermäusen auch in diesem Gebäude nicht ausgeschlossen werden, was die Notwendigkeit weiterführender Untersuchungen bedingt.

Gebäude 5 – Kleiner Schuppen

Der Kleine Schuppen war am Tag der Geländebegehung faktisch nicht zu überprüfen. Sowohl davor als auch im Inneren des Schuppens fanden sich unzählige Materialien, die eine gezielte Überprüfung unmöglich machten. Aufgrund der bestehenden Struktur und dem gleichzeitigen Vorliegen entsprechender Einflugmöglichkeiten konnte eine Nutzung durch Fledermäuse nicht prognostiziert werden. Folglich wurden auch in diesem Gebäude weiterführende Untersuchungen (automatische Dauererfassung sowie Ausflugsbeobachtungen) durchgeführt.

Gebäude 6 - Unterstand

Der überplante Unterstand grenzt an ein von der Planung nicht betroffenes Gebäude. Bei detaillierter Prüfung konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse dokumentiert werden. Zudem ist das entsprechende Potential als gering einzustufen. Jedoch grenzen zu beiden Seiten großräumige Heckenstrukturen an den Unterstand an, die ihrerseits über ein hohes Artenschutzfachliche Potentialanalyse Bebauungsplan „Grüne Lunge“ Potential für die Klasse der Vögel verfügen. Dementsprechend wurde hier eine zusätzliche Kontrolle in die Untersuchung einbezogen. Hinweise auf weitere, planungsrelevante Arten konnten nicht dokumentiert werden.

5.1.2 **Gehölzfällungen**

Am 18.11.2024 wurden die zu fällenden Bäume und Hecken am Anwesen in der Bahnhofstraße 4 in Sulzbach, durch den Revierförster Herrn Wegmann, auf Nester, Höhlen, Brutstätten etc. kontrolliert. Mittels Fernglases wurden insbesondere Kronenräume und Stammabschnitte von den etwa 25 Meter hohen Fichten und Tannen betrachtet.

Hierbei ist anzumerken, dass keine besonders oder streng geschützten Arten, sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten jeglicher Art nachgewiesen werden konnten.

Auf Grundlage dieser Untersuchung ist davon auszugehen, dass die benannte Fällung zu keinen Konflikten mit dem BNatSchG §44 Abs.1 geführt hat, erhebliche Beeinträchtigungen konnten ausgeschlossen werden.

5.1.3 **Bewertung Vögel**

An keinem der Gebäudestrukturen konnten Hinweise auf eine Nutzung durch die Klasse der Vögel ermittelt werden. Entsprechende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Eine Sondersituation ergab sich an den beiden Heckenstrukturen, die an das Gebäude 6 (alter Unterstand) angrenzen. Hier konnte eine entsprechende Nutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, so dass eine zusätzliche Untersuchung durchgeführt wurde. Im Detail wurde der relevante Bereich am Morgen des 16.05.2025 über einen Zeitraum von 1,5 h beobachtet, um potenzielle Ein- und Ausflüge zu dokumentieren oder akustische Nachweise zu erhalten.

Das vollständige Fehlen von entsprechenden Beobachtungen lässt den Schluss zu, dass aktuell von keiner Nutzung dieser Gehölzstrukturen als Brut- bzw. Fortpflanzungsstätte auszugehen ist. Folglich sind erhebliche Beeinträchtigung der Klasse der Vögel, welche durch eine zeitnahe Beseitigung bedingt werden, explizit nicht zu erwarten.

Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechend auszuschließen.

5.1.4 **Bewertung Fledermäuse**

Gebäude 1

Das im Vergleich zu den angrenzenden Gärten beobachtete späte Erscheinen eines singulären Tieres spricht zunächst gegen eine Nutzung des Gebäude 1 als Übertagungsquartier. Auch war klar ersichtlich, dass die Fledermaus aus der, dem Gebäude entgegengesetzten Richtung anflog. Zudem zeigt das Einbrechen sowie die Vergleichsweise geringe Aktivität dafür, dass in diesem Bereich kein essentielles Nahrungshabitat vorliegt.

Sicher nachgewiesen wurde die Zwergfledermaus sowie der Artkomplex der Bartfledermäuse. Aufgrund der vorliegenden, wie umliegenden Habitatstrukturen und aktuellen Verbreitungsdynamik ist an dieser Stelle ein Vorkommen der kleinen Bartfledermaus als deutlich wahrscheinlicher anzunehmen (Eine rein akustische Unterscheidung der beiden Arten ist nicht möglich).

Auch innerhalb des Gebäudes 4 wurde deutlich, dass sich die Aktivität der Gesamtheit der nachgewiesenen Fledermausaktivität zwar über die Nacht verteilt, explizit aber nicht zu Zeiten des Sonnenuntergang- bzw. Sonnenaufgang stattgefunden hat.

Eine solche Aktivität zeigt deutlich, dass dieser Bereich offenbar nicht als entsprechendes Quartier fungiert hat. Vielmehr sprechen die Zeiten sowie das vollständige Fehlen von Sozillauten eindeutig dafür, das Gebäude zwar als temporäres Jagdhabitat fungiert, in der kartierten Zeitspanne aber explizit keine Nutzung als Quartier stattgefunden hat.

Gebäude 4 und 5

Ein sicherer Nutzungsnachweis ließ sich an den potenziellen Gebäudestrukturen nicht verifizieren. Bereits die potenzielle Habitateignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser Quartierstrukturen auszugehen ist, die letztlich noch mittels einer zusätzlichen automatischen Dauererfassung überprüft wird. Im Rahmen der

Ausflugskontrollen wurden frühzeitige Flüge (ab bzw. kurz nach Sonnenuntergang) und eine mittlere Aktivität im Bereich der beiden Gebäude dokumentiert. Allerdings bieten beide Strukturen eine Vielzahl von Ausflugsmöglichkeiten. Daher kann aus dem Fehlen einer direkten Ausflugsbeobachtung noch nicht geschlossen werden, dass keine Individuen das jeweilige Gebäude an anderer Stelle verlassen haben.

5.1.5 **Fazit Fledermäuse**

Die vorangestellten Ergebnisse zeigen verschiedene Fakten auf. Das Gebäude 5 wurde in der Zeit der Messungen nicht von Fledermäusen genutzt; hier können entsprechende Beeinträchtigungen direkt ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Gebäude 1 und 4 wurden entsprechende Aktivitäten detektiert, allerdings zeigen das vollständige Fehlen von Soziallauten sowie das Fehlen von Aktivitäten in den Randzeiten des Sonnenaufganges bzw. Unterganges zweifelsfrei auf, dass in dieser Zeitspanne keine Quartiernutzung innerhalb dieser Gebäude erfolgte. Was verbleibt ist die Beeinträchtigung eines temporären Jagdhabitates. Hier ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Strukturen der Grünen Lunge samt Gewässer ideale Bedingungen bieten, so dass der geplante Abriss zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Jagdgebiete führen wird.

Was verbleibt ist eine Beeinträchtigung potenziell geeigneter Quartierstrukturen. Unter Berücksichtigung der zahlreichen Quartiermöglichkeiten im Bereich der Grünen Lunge (inkl. Kästen) und angrenzender, potenziell geeigneter Gebäudestrukturen, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Gesamtgebietes dauerhaft erhalten bleibt.

Dennoch wird die Installation von zwei sog. Fledermauskästen empfohlen, da auf diesem Weg sowie mit einfachen Mitteln ein Beitrag zur weiteren Förderung der lokalen Population geleistet werden kann.

Hierbei handelt es sich allerdings um eine freiwillige Fördermaßnahmen und explizit nicht um eine verbindliche Ausgleichsmaßnahme.

5.1.6 **Bewertung Reptilien**

Im Rahmen der beiden Begehungen wurden auf den Grundstücken um die Gebäudekomplexe keine Artnachweise oder entsprechende Hinweise ermittelt. Zwar existieren z.T. Bereiche mit mittlerem Habitatpotential, das vollständige Fehlen von entsprechenden Hinweisen sowie essentiellen Habitatstrukturen führt dazu, dass aktuell von keinem Vorkommen ausgegangen wird.

Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG können auf der aktuellen Datengrundlage (noch) ausgeschlossen werden.

5.1.7 **Bewertung Gartenschläfer**

Im Rahmen der beiden Begehungen wurden an der westlichen Fassade des Gebäudekomplex 1 zwei aktuell verlassene Nester des Gartenschläfers nachgewiesen. Weitere planungsrelevanten Arten wurden nicht detektiert.

Im Hinblick auf den Gartenschläfer gilt zu berücksichtigen, dass dieser oft ein Netz aus verschiedenen Fort- und Ruhestätten anlegt, welche innerhalb der Jahre alternierend genutzt werden. Somit wäre von einer erneuten Nutzung in einem der Folgejahre auszugehen.

Um Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu determinieren.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können aufgrund der aktuell fehlenden Nutzung ausgeschlossen werden, sofern der geplante Abriss innerhalb dieser Sommerperiode erfolgt.

Bei vollständiger Umsetzung können erhebliche Beeinträchtigungen des Gartenschläfers, welche durch den geplanten Abriss bedingt werden, ausgeschlossen werden.

5.1.8 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Fledermäuse

Bei dem geplanten Abriss der 6 Gebäudestrukturen gehen keine faktisch genutzten Quartiere verloren, so dass eine Tötung von Individuen ebenso, wie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu erwarten ist. Was verbleibt ist eine Beeinträchtigung potenziell geeigneter Quartierstrukturen. Unter Berücksichtigung der zahlreichen Quartiermöglichkeiten im Bereich der Grünen Lunge und angrenzender, potenziell geeigneter Quartierstrukturen, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Gesamtgebietes dauerhaft erhalten bleibt.

Dennoch wird die Installation von zwei sog. Fledermauskästen empfohlen, da auf diesem Weg sowie mit einfachen Mitteln ein Beitrag zur weiteren Förderung der lokalen Population geleistet werden kann. Hierbei handelt es sich allerdings um eine freiwillige Fördermaßnahmen und explizit nicht um eine verbindliche Ausgleichsmaßnahme.

Gartenschläfer

Zum Ausgleich des Verlustes zweier Nester bzw. Kobel des Gartenschläfers, die aller Voraussicht nach zu einem Netz aus verschiedenen Fort- und Ruhestätten gehören, werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen Notwendigkeit beziehen. Ausschließlich auf diesem Weg lässt sich die ökologische Funktion des Gesamtgebietes, für diese Tierart, dauerhaft gewährleisten.

Die folgenden Kästen der Firma Schwegler werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen:

3x Schwegler Allgemeiner Schläferkobel 1KS (oder vergleichbar)

Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potenziellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.

5.1.9 Zusammenfassung

Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Ausgleichsmaßnahme ist kein Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, welcher durch den geplanten Gebäudeabriss bedingt würde. Entsprechend wird das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der benannten Ausgleichsmaßnahme als artenschutzrechtlich vertretbar bewertet. Die ebenfalls benannte Fördermaßnahme (Fledermauskästen) geht über die gesetzlichen Forderungen hinaus, so dass die Umsetzung auf Freiwilligkeit beruht.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind explizit nicht zu erwarten.

5.2 Umweltbericht und Grünordnung

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl wurde mit Datum vom 23.06.2025 ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

Boden, Fläche und Wasser

Der Planungsraum befindet sich in der Naturraumeinheit Untermainebene und damit in der Haupteinheitengruppe Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland (LfU 2020).

Laut der Geologischen Raumgliederung von Bayern (UmweltAtlas, LfU) liegt das Gebiet im geologischen Strukturraum Spessart. Der Boden im Plangebiet wird fast ausschließlich von Gley mit Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) geprägt. Allerdings handelt es sich bei dem hier in Rede stehenden Geltungsbereich um ein bereits stark anthropogen verändertes und überprägtes Gelände. Die Bodenfunktionen der Grünflächen innerhalb des Plangebietes bleiben basierend auf der aktuellen Planung im derzeitigen Zustand erhalten. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme im Zuge des Bauvorhabens kann die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden als verträglich eingestuft werden.

Das zusammen rd. 0,76 ha große Plangebiet mit dem westlichen und östlichen Geltungsbereich besteht aus Wiesenflächen, Gebäuden zur privaten Nutzung, Wegen und dem teils verrohrten und offenen Bachbetts des Sulzbachs. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Angebot an Freizeitmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Planstand einen Radweg, einen Seniorentreff mit Bücherei und einem Gebäude für den Jugendtreff erweitert. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Daher ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche auszugehen.

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Südwestdeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland“ und weist eine geringe Grundwasserdurchlässigkeit auf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasser- sowie Heilquellenschutzgebieten. Das Trinkwasserschutzgebiet „Sulzbach a. Main“ befindet sich rd. 0,25 km südlich vom Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten. Durch das Plangebiet verläuft der Sulzbach; dieser mündet ca. 0,65 km nordwestlich der Planfläche in den Main. Der Sulzbach ist im westlichen Teilbereich der Planung als vollständig verändertes Fließgewässer und im östlichen Teilbereich als sehr stark verändertes Fließgewässer einzustufen. Eine Verschlechterung der Abflussverhältnisse des Sulzbachs und eine weitere Beeinträchtigung dessen Überschwemmungsgebiete ist nicht zu erwarten.

Klima

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um Bereiche uferbegleitender Grünflächen des Sulzbachs, die teilweise von Gebäuden oder baulichen Anlagen bestanden sind. Im Süden schließt der historische Ortskern und nördlich neuere Wohnsiedlungen. Der Geltungsbereich ist von Hecken- und Baumstrukturen geprägt. Das Plangebiet ist demnach Teil eines innerstädtischen Grünzugs, welcher für die klimatische Situation und Frischluftentstehung der angrenzenden Siedlungsbereiche bedeutsam ist. Günstig zu bewerten ist die naturnahe Gestaltung und ökologische Aufwertung des Plangebiets bei Umsetzung der Planung. Durch die Freilegung und Renaturierung des Sulzbachs werden offene Wasserflächen geschaffen, die das Mikroklima verbessern. Die Verdunstung von Wasser aus Fließgewässern und Ufervegetation reduzieren insbesondere an heißen Sommertagen die Umgebungstemperatur. Zusätzlich kühlen Bäume am Ufer und in Gewässerrandbereichen die Umgebungsluft. Gerade überwärmte Bereiche können davon positiv beeinflusst werden. Dies gilt vor allem für die absehbare steigende Hitzebelastung im Sommer.

Lichtimmissionen

Durch das geplante Bauvorhaben sind mit keinen weiteren Lichtimmissionen zu rechnen.

Tiere und Pflanzen

Das westliche Teilgebiet bildet den Schwerpunkt der Umgestaltungsmaßnahmen. Derzeit ist die ungenutzte Grünfläche bestanden von einem älteren, gut ausgebildeten Baumbestand aus Hasel, Esche und Spitzahorn. Zentral auf der Fläche befindet sich ein Tulpenbaum, Apfelbaum und eine Eibe. Fichtenbestände entlang des Sulzbachs wurden bereits durch Gehölzentnahmen entfernt. In diesem Bereich sind kleinere Totholzhaufen und Wurzelstöcke auf der Fläche vorzufinden. Insgesamt zeigt das Teilgebiet einen parkähnlichen Charakter. In der von Gräsern und krautigen Arten dominierten Magerwiese treten vereinzelt Aufwüchse durch Himbeere und Brombeere hervor. Die Grünfläche zeigt eine geringe Artenvielfalt krautiger Arten. Umgeben ist die Grünfläche südlich, entlang der Hinteren Dorfstraße, von einer dichten Heckenpflanzung zusammengesetzt aus Thuja, Efeu, Lorbeer und Eibe.

Der östliche Teilbereich besteht aus einer Sportfläche mit einem offenen Jugendtreff, auf dem ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden soll. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Gebiets reduzieren sich die Grünflächen auf kleine Teilbereiche mit Intensivrasen. Innerhalb der Sportanlage sind vorwiegend ältere, gut ausgebildete Bäume, wie Ahornblättrige Platane, Roteiche, Zweigriffeliger Weißdorn, Ahorn, Birke, Buche und Kornelkirsche vorzufinden. Eine Ausnahme stellen kleinere uferbegleitende Gehölze aus Ahorn und Buche entlang des Sulzbachs dar. Entlang des Teilgebiets fließt ein unverrohrter Teilabschnitt des Sulzbachs.

Schutzgebiete und -objekte

Geschützte Biotope befinden sich innerhalb des Plangebiets keine. Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von dem Eingriff nicht betroffen. Das nächste Vogelschutzgebiet (Natura 2000) mit der Bezeichnung „Spessart“ liegt ca. 11 km entfernt östlich des Geltungsbereichs. Die Planung betrifft keine Naturschutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Mainauen bei Sulzbach und Kleinwallstadt“ liegt rd. 300 m westlich des Plangebiets. In rd. 1,2 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen im Sulzbachtal“. Rd. 1,3 km nordwestlich liegt das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Aschaffenburg und Altenbachgrund“. Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Teilbereiche des Landschaftsschutzgebiets „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“ liegen in rd. 1,2 km östlicher Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet ist innerhalb des Naturparks „Spessart“ verzeichnet. Dieser erstreckt sich auf die Bundesländer Bayern und Hessen und ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete in Deutschlands.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und Biotope sind durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

Ortsbild und Landschaftsschutz

Anfang des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Stadt Sulzbach am Main rund um den gleichnamigen Fluss, der dem Main im Gemeindegebiet zufließt. Sulzbach hat sich im Vergleich zum 19. Jahrhundert besonders Richtung Norden und Nordosten hin vergrößert. Besonders im Norden fügte sich ein großes Gewerbegebiet an die Wohnsiedlungen an. In direkter Lage zum Plangebiet grenzen innerstädtische Freiflächen entlang des Sulzbachs. Weiterhin befinden sich öffentliche Einrichtungen wie der Katholische Kindergarten und ein Spielplatz entlang des Sulzbachs. Südlich des Plangebiets schließt der historische Ortskern mit historischen Gebäuden wie die Katholischen Kirchen St. Margareta und St. Anna. Vereinzelt sind Relikte der alten Stadtmauer verblieben. Durch die bereits anthropogen geprägte Umgebung des Eingriffsbereiches sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als verträglich zu bewerten. Die gestalterische Aufwertung bereits bestehender öffentlicher Grünflächen fügen sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Insbesondere verbessert sich das Ortsbild deutlich durch die Freilegung eines Teilabschnittes des Sulzbachs.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. In direkter Nähe befinden sich jedoch Baudenkmäler wie die Friedhofskapelle aus dem Jahr 1825. Der historische Ortskern ist als Gesamtanlage geschützt basierend auf archäologischen Befunden des Mittelalters und der frühen Neuzeit. An der Spessartstraße 58 befindet sich die historische Marktbefestigung. Ein Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit befindet sich rd. 300 m südlich des Plangebiets und ist zum Teil überbaut.

Es ist nicht von einer Beeinträchtigung weiterer Kultur- oder sonstigen Sachgütern auszugehen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr¹⁸. Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Methodik des Leitfadens lehnt sich an die Bayerischen Kompensationsverordnung vom 7. August 2013 an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

*Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **2.886,5** Punkten im Teilgebiet West und ein Ausgleichsbedarf von **985,48** Punkten im Teilgebiet Ost. Insgesamt entsteht ein Defizit von **3.871,98** Punkten.*

*Das verbleibende Defizit von **3.871,98** BWP wird über den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos der Gemeinde Sulzbach am Main ausgeglichen. Hierzu ist das Flurstück 10177/7, Gemarkung Sulzbach, vorgesehen.*

Der vollständige Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.3 Immissionsschutz

5.3.1 Verkehrslärm

Straßenverkehr

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (Zahlen von 2021) beträgt die Verkehrsbelastung auf der St 2309 11.223 Kfz/Tag. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber 4,2 % und nachts 5,1%. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende	tags	0.06 DTV Kfz / h	67,0 dB (A)
Verkehrsstärke:	nachts	0.008 DTV Kfz / h	58,3 dB (A)
Geschwindigkeit 30 km/h		tagsüber und nachts	- 7,5 dB(A)
Steigung		0 %	-
Fahrbahnbelag		Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexionen		keine	-

Damit liegen die Emissionspegel

tagsüber bei 59,5 dB(A) und
nachts bei 50,8 dB(A).

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit. Bei Gebäuden, die dichter entfernt liegen, erhöhen sich die Werte entsprechend. Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Werte.

Der Abstand der östlichen Gebäudekante des Seniorentreffs liegt bei ca. 8,0 m zur Straßenachse. Zu dieser Seite ist der Wert um 6,0 dB(A) zu erhöhen. Damit liegen die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber bei 65,5 dB(A) und nachts bei 56,8 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet betragen tagsüber 60,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A).

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 5,5 dB(A) und nachts um ca. 11,8 dB(A) überschrit-

ten. Der Seniorentreff wird nachts nicht genutzt.

Die geplante Bücherei entsteht in einer Entfernung von ca. 25 m zur Straßenachse. Tagsüber werden die Pegel eingehalten, nachts ist die Bücherei geschlossen.

Beurteilung

Zur lärmzugewandten Fassadenseite des Seniorentreffs werden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Da die Gebäude nachts nicht genutzt werden, sind Anforderungen an die Gebäudehülle gegenüber Verkehrslärm entbehrlich.

Lärmpegelbereiche

Die lärmzugewandte Fassadenseite des geplanten Seniorentreffs liegt nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV. Da sich zu den seitlichen Fassaden der Lärm abschwächt, liegen diese im Lärmpegelbereich III.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich II -> Fenster-Schallschutzklasse 1).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Empfehlungen für Hinweise zum passiven Schallschutz

Da die Beurteilungspegel an der lärmzugewandten Fassadenseite über dem schalltechnischen Orientierungswert liegt, wird empfohlen den Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Fassadenseite oder Fenster zur seitlichen Fassadenseite anzuordnen, da zu diesen Seiten eine weiteren Lärminderung von mindestens 5,0 dB(A) angesetzt werden kann, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Weist der Seniorentreffpunkt jedoch ausschließlich Fenster zur lärmzugewandten Fassadenseite auf, so zur Einhaltung eines Innenpegels von 40 dB(A) eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen. Dadurch wird sichergestellt, dass bei einer abweichenden Planung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tagsüber 64 dB(A) eingehalten wird.

Parkplatz

Nördlich des Anwesens „Hintere Dorfstraße 27“ ist ein öffentlicher Parkplatz für maximal 12 Pkw geplant. Über die Zufahrt dieses Parkplatzes werden zukünftig auch die rückwärtig vorgesehenen Stellplätze für Hintere Dorfstraße 27 angefahren.

Da die Nutzungsdauer der Parkplätze nicht reglementiert wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Fluktuation der Plätze sehr gering sein wird und keine unzumutbaren Störungen des benachbarten Anwesens zu erwarten sind.

5.4 Bodendenkmalpflege

Am südlichen Rande des Plangebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- **D-6-6020-0222**
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich
- **D-6-6020-0223**
Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung

Darüber hinaus begrenzen folgende Baudenkmäler das Plangebiet:

- **D-6-76-160-1 - Spessartstraße 58**
Marktbefestigung, Bruchsteinmauer entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Ortskerngrenze mit Maul- und Schlüssellochscharten, davon eine bez. 16(?)7, Reste von doppeltürmigen Vortoren mit Rundtürmen an der Hauptstraße und Pfortengasse, sowie ein Rundturmrest in der Südostecke der Befestigung, alle Türme im oberen Teil mit Vorkragung über Gesims, teilweise mit Zinnen, der östliche Turm an der Hauptstraße mit Nische und Madonnenfigur um 1500 (Kopie); Sandstein M.14. Jh. - A. 17. Jh.
- **D-6-76-160-5 - Friedhofstraße 13**
Friedhofskapelle, kleiner verputzter Steinbau auf rechteckigem Grundriss mit Rundbogenöffnung und dreiseitigem Schluss, an den Seiten Erweiterungen mit Rundbogendurchgängen zum Friedhof, abgeschlepptes Krüppelwalmdach und verschiefertes Dachreiter mit Pyramidenhelm, 1825, Umbau im Heimatstil, Anfang 20. Jh.

Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Um sicherzustellen, dass das Bodendenkmal nicht beschädigt wird, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.5 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt fast vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Sulzbach (HQ 100). Aus diesem Grund ist gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzureichen. Hierbei ist u.a. nachzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse ausgelöst werden.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Zu 1:

Im Teilgebiet West wird der verrohrte Teil des Sulzbachs frei- und die Sohle des Baches tiefergelegt. Darüber hinaus wird das südlich anschließende Parkgelände umgestaltet. Es ist dort der Anbau an ein bestehenden Gebäude geplant.

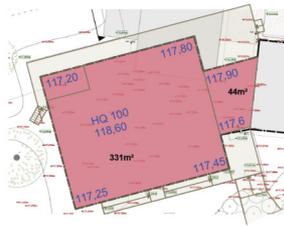
Im Teilgebiet Ost wird auf einer bestehenden Freifläche ein aufgeständertes Jugendhaus realisiert.

Die Bilanzierung des Retentionsraums hat folgendes ergeben:

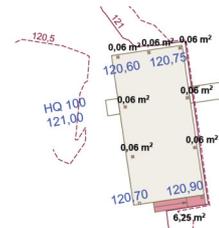
Verlust

Teilgebiet West	ca. 435 m ³
Teilgebiet Ost	ca. 2 m ³
Summe	ca. 437 m³

Bereich Seniorentreff
 Volumen Retentionsraumverlust
 A) Raschack
 1) Quader Gebäude
 $V = 118,60 - 117,80 \times 331 \text{ m}^2$
 $V = 0,80 \times 331 \text{ m}^2 = 264,8 \text{ m}^3$
 2) Übergang Gelände
 $h_1: 117,80 - 117,20 = 0,30$
 $h_2: 117,45 - 117,25 = 0,45$
 übersch. Höhe 0,375m
 aufgerundet 0,40
 $V = 0,40 \times 331 \text{ m}^2 = 132,4 \text{ m}^3$
 Volumen Retentionsraumverlust
 B) Übergang
 $h_1 = 0,7$
 $h_2 = 1/2 \times 0,3 = 0,15$
 $V = 0,85 \text{ m} \times 44 \text{ m}^2 = 37,4 \text{ m}^3$
 Summe Verlust: 435 m³



Bereich Jugendhaus
 Volumen Retentionsraumverlust
 Quader Gebäude
 h gemittelt ca. 120,70
 $h = 0,3$
 $V = 0,3 \times 6,7 \text{ m}^2 = 2 \text{ m}^3$



Gewinn

Teilgebiet West	ca. 1.400 m ³
	(nur unmittelbarer Bereich des Sulzbachs)
Teilgebiet Ost	0 m ³
Summe	ca. 1.400 m³

Der Berechnungsplan für das Teilgebiet West liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Damit ergibt sich ein **Retentionsraumgewinn von ca. 963 m³**.

Darüber hinaus kann durch die Modellierung des Parkes weiterer Retentionsraum geschaffen werden. Dieses Areal bleibt bei der vorläufigen Bilanzierung jedoch zunächst unberücksichtigt, da beabsichtigt den Erdaushub zum Teil im Gelände zu verteilen, um die Aushubmenge, die abgefahren werden muss, so gering wie möglich zu halten.

Da die überschlägige Gegenüberstellung von Gewinn und Verlust ein zusätzliches Retentionsraumvolumen von ca. 963 m³ ergibt, wird sichergestellt, dass sich die Hochwasserverhältnisse verbessern und keine nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger ausgelöst werden. Die genaue Berechnung erfolgt im Rahmen des Wasserrechtsantrages zum Gewässerausbau, der auch die geplante Fußgängerbrücke enthalten wird.

Zu 2:

Da gefordert wird, dass im Hochwasserabflussbereich des Sulzbach abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig und sich auch der geplante Neubau außerhalb der Abflussgrenze befindet, wird sichergestellt, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

Zu 3:

Im Teilgebiet West wird die Höhe des Erdgeschosses für die Bücherei/den Seniorentreff mit 119,10 m NHN festgesetzt. Die Höhe des HQ 100 liegt bei 118,60 m NHN.

Im Teilgebiet Ost wird die Unterkante der Erdgeschossfußbodendecke für das Jugendhaus mit 122,20 m NHN festgesetzt. Ein Untergeschoss ist nicht geplant, da das Gebäude aufgeständert wird. Die Höhe des HQ 100 liegt bei 121,00 m NHN.

Resümee

Es werden somit

- nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden,
- eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden und
- eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben sichergestellt.

5.6 Gewässerausbau

Alle Planungen zur Renaturierung des Gewässers (abschnittweise Freilegung des verrohrten Bachlaufes und Anlage des Sulzbachparks mit bachquerendem Fußgängersteg) werden mit den aktuell vorbereiteten Maßnahmen zum Hochwasserschutz abgestimmt. Hierfür liegt bereits ein erster Entwurf des Ingenieurbüros SKI zur Überarbeitung des „Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes Sulzbach am Main“ vor.

Für den Gewässerausbau incl. den bachquerenden Steg ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Miltenberg einzureichen. In ersten Vorgesprächen, in die auch das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg einbezogen war, wurde grundsätzlich Zustimmung zur geplanten Maßnahme signalisiert.

6. **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Das westliche Teilgebiet ist über die Untere Dorfstraße und die Bahnhofstraße, das östliche Teilgebiet über die Franz-Schüßler-Straße erschlossen.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Trink- und Löschwasser

In der Bahnhofstraße verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von DN 150 und in der Franz-Schüßler-Straße von DN 200.

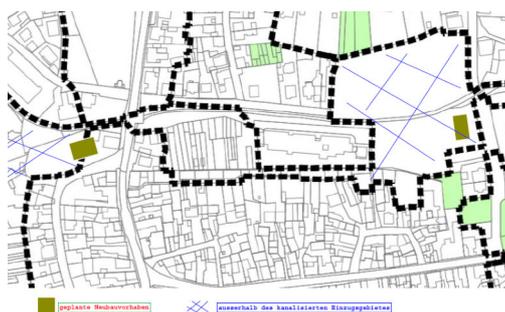
Der Löschwasserbedarf beträgt in beiden Teilgebieten 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Diese Menge kann sichergestellt werden.

Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Gebäude.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann sichergestellt werden.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert, ist aber im Generalentwässerungsplan und bei der Schmutzfrachtberechnung nur teilweise enthalten.

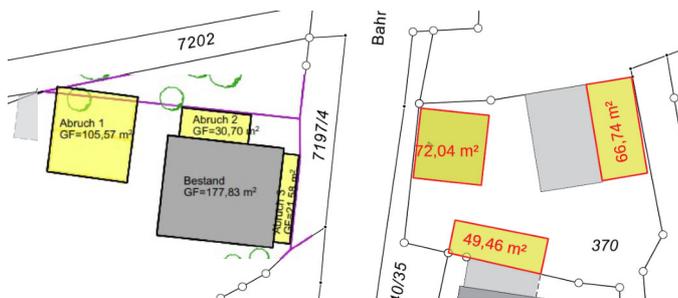


Übersichtsplan,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die geplante Erweiterung im westlichen Abschnitt liegt mit Teilflächen und das geplante Jugendhaus im östlichen Abschnitt vollständig in der Fläche, die nicht in der Schmutzfrachtberechnung als abflusswirksame Fläche enthalten ist.

7.2.1 Niederschlagswasser

Im westlichen Teilgebiet wird das Wohnhaus Bahnhofstraße 4 sowie zwei Nebengebäude (Fl. Nr. 370) abgebrochen und zu einer Platzfläche umgestaltet. Zwei Anbauten an der Bahnhofstraße 1 sowie das rückwärtigen Nebengebäude werden ebenfalls abgebrochen. Insgesamt beträgt die Abbruchfläche 398,09 m².



Pläne unmaßstäblich, Plangrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Vorderhaus Bahnhofstraße 1 wird zurückgebaut, saniert und erhält rückwärtig einen Anbau mit einem extensiven Gründach. Die Anbaufläche beträgt 367,21 m² (dunkelrot eingefärbte Flächen). Die hellrot eingefärbten Flächen sind befestigte Vorzonen des Gebäudes und entwässern unmittelbar in die angrenzenden Grünflächen.



Im östlichen Teilgebiet wird über einer bestehenden befestigten Fläche das Jugendhaus mit einer Bruttofläche von 24,73 m² errichtet.

Summe geplante Abbrüche:	398,09 m ²
Summe geplante Neubebauung:	392,01 m ²
Gesamt:	- 6,08 m²

Die Gegenüberstellung ergibt, dass sich die überbaute Fläche gegenüber dem Bestand geringfügig um ca. 6 m² verkleinert.

Gesamtbetrachtung:

Die Dächer des geplanten Anbaus und des Jugendhauses werden extensiv begrünt. Hierdurch reduziert sich die Menge des anfallenden Niederschlagswasser um mindestens 60% gegenüber einem Hartdach.

Die Gesamtfläche der Hartdächer, die abgebrochen werden sollen, beträgt 398,09 m². Das auf diesen Dächern anfallende Niederschlagswasser wird derzeit vollständig in den Mischwassersammler eingeleitet.

Die Gesamtfläche der extensiv begrünter Dächer, die errichtet werden sollen, beträgt 391,94 m² (367,21 m² + 24,73 m²). Extensiv begrünter Dächer halten im Jahresmittel mindestens 60% des anfallenden Niederschlagswassers zurück. Dies entspräche einer Hartdachfläche von ca. 651,82 m².

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass durch die Planung der Mischwasserkanal entlastet wird.

Zur weiteren Entlastung des hoch ausgelasteten Sammlers in der Staatsstraße wird derzeit geprüft, ob eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone möglich ist. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist (z.B. aufgrund des hohen Grundwasserspiegels) wird das anfallende Niederschlagswasser in den Sulzbach eingeleitet. Hierzu wird bei der unteren Wasserrechtsbehörde ggf. ein entsprechender Einleitungsantrag vorgelegt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7.2.2 Schmutzwasser

Durch den Abbruch des Wohnhauses und die Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses zu einem Seniorentreff / einer Bücherei wird sich die anfallende Schmutzwassermenge nicht messbar erhöhen.

Da das Jugendhaus nur tagsüber und nur zeitlich begrenzt genutzt wird, ist die Menge des anfallenden Schmutzwassers gering und kann vom Kanal aufgenommen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen mehrere 0,4kV-Niederspannungskabel, 20kV-Mittelspannungskabel und Gas-Versorgungsleitungen. Zu diesen Leitungen ist jeweils ein Schutzstreifen von 1 Meter beidseits der Leitungsachse zu beachten.

Sofern sich die Leitungen außerhalb der Verkehrsflächen befinden, wurden sie in den Plan übertragen.

Relevant sind die Versorgungskabel im westlichen Teilgebiet. Sie durchqueren die öffentliche Grünfläche von Nord nach Süd im Bereich der geplanten Freilegung des Sulzbaches. Des Weiteren besteht ein Anschluss an das Anwesen Bahnhofstraße 1. Sie sind bei der Umgestaltung zu beachten und ggf. in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu verlegen.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Grundfläche

Die Gemeinbedarfsflächen befinden sich innerhalb bzw. am Rande einer öffentlichen Grünfläche. Eine Parzellierung der Parzellen ist nicht geplant. Insofern wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl abgesehen. Stattdessen wird geregelt, dass die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder das Höchstmaß der Überbauung bestimmt.

8.1.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Im westlichen Abschnitt werden drei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht dem bestehenden Mansarddachgebäude „Bahnhofstraße 1“.

Das Jugendhaus wird zweigeschossig ausgebildet. Die Geschossigkeit ergibt sich durch den Höhenunterschied zwischen bestehendem Jugendtreff auf Bachniveau und Oberkante Franz-Schüßler-Straße.

8.2. Überbaubare Flächen

Mit den Baugrenzen werden die Hauptnutzungen umgrenzt. Die Abgrenzung ist eng auf die vorgesehene Hochbauplanung abgestimmt und berücksichtigt die Belange

des Hochwasserschutzes bestmöglich.

Außerhalb der Baugrenzen werden nur noch vereinzelt bauliche Maßnahmen zugelassen. Im Bereich der Bücherei/des Seniorentreffs wird eine Mülleinhausung zugelassen und im Bereich des Jugendhauses ein Steg, der erforderlich ist, um von der Franz-Schüssler-Straße das Erdgeschoss zu erreichen.

8.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Um die Attraktivität der bachbegleitenden Einrichtungen an der Grünanlage zu steigern, wird im westlichen Abschnitt ein Seniorentreff und eine Bücherei und im östlichen Abschnitt ein Jugendhaus ermöglicht. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt die Nutzung ändert, werden auch ähnliche Einrichtungen zugelassen.

8.4 Öffentliche Grünflächen

Um eine flexible Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sicherstellen zu können, werden die befestigten Platzflächen sowie Geh- und Radwege nicht verbindlich festgelegt. Gleiches gilt auch für Sitz- und Liegemöbel, Mauern, Papierkörbe und Tische sowie sonstige Einrichtungsgegenstände, die in die Freiflächengestaltung integriert werden.

8.5 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

8.5.1 Damit sich die Abflussverhältnisse nicht verschlechtern, sind abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen im Hochwasserabflussbereich des Sulzbach unzulässig.

8.5.2 Damit durch die Umgestaltung kein Retentionsraum verloren geht, wird gefordert, dass dieser ggf. mit gleichem Volumen im Geltungsbereich auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird geregelt, dass die Unterkante der Erdgeschossdecke des geplanten Jugendhauses mindestens eine Höhe von 122,20 m NHN aufweisen muss und dass die Realisierung eines Untergeschosses unzulässig ist.

8.5.3 Um Bauschäden an Gebäuden ausschließen zu können, muss die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden der Bücherei/des Seniorentreffs mindestens 119,10 m NHN betragen.

8.5.4 Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebietes sind Geländeänderungen nur zulässig, sofern dadurch kein Retentionsraum verloren geht. Größere Eingriffe sind im Bereich des Sulzbaches durch die Offenlegung und Renaturierung vorgesehen. Der Umfang wird im Rahmen des Gewässerausbaus in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

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

8.6.1 Im Zusammenhang mit der Freilegung des Sulzbaches wurde in Abstimmung mit der Gebäudeplanung ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Hierbei wurde im Vorfeld eine Begutachtung des Baumbestandes durchgeführt. Die erhaltenswerten Bäume wurden eingemessen und in die Planung integriert.

Ergänzt wird die Parkgestaltung durch weitere Bäume. Da in das freiräumliche Konzept auch Spiel- und Erholungsflächen sowie Geh- und Radwege integriert werden, hat die Darstellung im Plan lediglich informellen Charakter. Sowohl die Anzahl der Bäume als auch deren Standorte sind unverbindlich.

8.6.2 Regelungen zum Niederschlagswasser

Damit möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers wieder direkt dem Grundwasser zugeführt werden kann, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung gewährleistet ist. Hierbei sind die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten.

8.7 Dachgestaltung

Da die geplanten Gebäude in einer Grünfläche stehen werden und in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gebäude angrenzen, bestehen keine Anforderungen in Bezug auf eine festzulegende Dachgestaltung. Aus diesem Grund werden alle Dachformen zugelassen.

Im westlichen Abschnitt ist die Sanierung des Gebäudes „Bahnhofstraße 1“ geplant. Das bestehende Mansarddach wird beibehalten. An dieses Haus wird eingeschossige angebaut. Das Dach soll extensiv begrünt werden.

Im östliche Abschnitt entsteht ein aufgeständertes eingeschossiges Flachdachgebäude. Auch dieses erhält eine extensive Dachbegrünung.

8.8 Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

9. **Flächenbilanz**

9.1 Westliches Teilgebiet

Flächen für den Gemeinbedarf	993 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.089 m ²
Gehwege und Fußgängerbereiche	447 m ²
Parkplatz	462 m ²
Grün- und Platzflächen	2.789 m ²
Wasserflächen	377 m ²
Gesamt	6.157 m²

9.2 Östliches Teilgebiet

Flächen für den Gemeinbedarf	1.027 m ²
Gehwege	125 m ²
Grünflächen	139 m ²
Wasserflächen	106 m ²
Gesamt	1.397 m²

10. Anlagen

- 10.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Ludwigshöhstraße 26 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 06.06.2025
- 10.2 Umweltbericht
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Am Boden 2 in 35460 Staufenberg mit Datum vom 23.06.2025
- 10.3 Bachfreilegung, Ermittlung des Retentionsraumgewinns
SZplan Stösser und Zeller GbR, Merianweg 3, 93501 Regensburg mit Datum vom 09.04.2025

Aschaffenburg, den 26. Juni 2025

Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR



Sulzbach a. Main, den __. __ 2025

Auftraggeber

Markt Sulzbach a. Main
1. Bürgermeister