

Markt Sulzbach am Main

Bebauungsplan "Grüne Lunge"

Umweltbericht

mit integrierter Grünordnungsplanung

Stand: 23. Juni 2025



Bearbeitung:

Arbeha Saleem (M. Sc.)

Karina Jung (B. Sc.)

Marius Hahlgans-van der Ende (B. Sc.)

Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl

Am Boden 25 | 35460 Staufenberg

Tel. (06406) 92 3 29-0 | info@ibu-ruehl.de

Inhalt

A	EINLEITUNG.....	5
1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	5
1.1	Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	5
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
1.3	Bedarf an Grund und Boden	8
2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	9
2.1	Bauplanungsrecht	11
2.2	Naturschutzrecht.....	9
2.3	Bodenschutzgesetz.....	11
2.4	Übergeordnete Fachplanungen	13
B	GRÜNORDNUNG.....	15
1	Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen	15
2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
C	UMWELTPRÜFUNG	23
1	Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	23
1.1	Boden und Wasser einschl. Aussagen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	23
1.2	Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)	32
1.3	Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen	34
1.4	Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)	34
1.5	Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)	44
1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB).....	45
1.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	45
2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)	46
2.1	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung.....	46
2.2	Kompensationsmaßnahmen	47
3	Zusätzliche Angaben	48
3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
3.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik) (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)	48
3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)	48
4	Zusammenfassung	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der beiden Teilbereiche. Plangebiete sind rot markiert. Hintergrundkarte: TopPlusOpen (https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_topplus_open (Abgerufen am 09.04.2025)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Grüne Lunge“ (Stand: 30.01.2025). Quelle: fm-Planer.	6
Abbildung 3: Regionalplan Region Bayerischer Untermain Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Stand: 24. September 2010. Quelle: https://www.regierung.unterfranken.bayern.de , abgerufen am 25.04.2025). Plangebiete sind rot eingekreist.....	13
Abbildung 4: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, unmaßstäblich (Plangrundlage: „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung).....	14
Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets 1953 (rot markiert), abgerufen am 24.04.2025.....	24
Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets 2023 (rot markiert), abgerufen am 24.04.2025.....	25
Abbildung 7: Geologische Formationen innerhalb des Plangebiets (rot), abgerufen am: 24.04.2025.	25
Abbildung 8 Bodenhauptgruppen Plangebiet (rot) und seiner Umgebung (Quelle: UmweltAtlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, unmaßstäblich, abgerufen am 24.04.2025).	26
Abbildung 9 Nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (nFK_{WE}). Das Plangebiet ist rot umkreist (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 25.04.2025).....	27
Abbildung 10 Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (FK_{WE}). Das Plangebiet ist rot umkreist (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 25.04.2025).....	27
Abbildung 11 Erosionsgefährdung im Plangebiet und dessen Umgebung. (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus, https://www.stmelf.bayern.de , abgerufen am 24.04.2025) ...	29
Abbildung 12: Lage von Trinkwasserschutzgebieten (hellblau schraffiert) zum Eingriffsgebiet (rot eingezeichnet). (Quelle: UmweltAtlas Bayern, Abfrage vom 15.04.2025	31
Abbildung 13 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Plangebiet und dessen Umgebung (Quelle: UmweltAtlas Bayern, abgerufen am: 24.04.2024).	32
Abbildung 14: Blick auf Grünanlage im rückwärtigen Bereich des Gebäudes an der Bahnhofstraße 1 (IBU, 2025). .	35
Abbildung 15: Blick in Richtung Südwesten auf die Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Gebäudes an der Bahnhofstraße 1 (rechts). Eine Linde an der Bahnhofsstraße ist als Naturdenkmal beschildert (IBU, 2025).	36
Abbildung 16: Blick auf das Gebäude an der Bahnhofstraße 4 (links) und eine Teilverrohrung des Sulzbachs (rechts) (IBU, 2025).	36
Abbildung 17: Blick auf die Sportanlage mit Jugendtreff (IBU, 2025).	37
Abbildung 18: Kleinere uferbegleitende Gehölze (Ahorn, Buche) entlang des Sulzbachs im östlichen Plangebiet (IBU, 2025).	37
Abbildung 19: Blick auf die beginnende Teilverrohrung des Sulzbachs im östlichen Teilbereich (IBU, 2025).	38
Abbildung 20: In der obigen Darstellung sind die zu bewertenden Gebäudestrukturen (rot) abgebildet. Die Nummerierung der einzelnen Untersuchungsbereiche erfolgte zufällig und dient lediglich der besseren Übersicht.	39

Abbildung 21: Lage des Eingriffsbereichs (rot eingezeichnet) innerhalb des Naturparks „Spessart“ (orange schraffiert), Naturschutzgebiete (pink schraffiert) und zum LSG (grün hinterlegt). Quelle BayernAtlas, abgerufen am 16.04.2025. 43

Abbildung 22: Ausschnitt der historischen Karte aus den Jahren 1808 bis 1830. Die beiden Teilbereiche des Plangebiets sind rot umkreist. (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am: 16.04.2025). 44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Strukturdaten des Teilgeltungsbereich West.	8
Tabelle 2: Strukturdaten des Teilgeltungsbereich Ost.	8
Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume für Eingriffsflächen außerhalb des Baugebiets.	20
Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume für das Baugebiet im Teilgebiet Ost.	21
Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume für Eingriffsflächen außerhalb des Baugebiets.	22
Tabelle 6: Geologische Formation im Plangebiet (dGK25, UmweltAtlas, LfU, Abfrage vom 11.04.2025).	25
Tabelle 7: Übersichtstabelle der hydrogeologischen Einheiten im Plangebiet (UmweltAtlas Bayern, Abfrage vom 15.04.2025)	30

Anlagen

Karten Vegetation und Nutzung (Bestandskarten)

A EINLEITUNG

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 a)

1.1 Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Die Marktgemeinde Sulzbach am Main im Landkreis Miltenberg betreibt die Änderung des Bebauungsplanes „Grüne Lunge“ in zwei Teilbereichen. Der westliche Teilbereich bildet den Schwerpunkt der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen. Ziel ist die Schaffung eines Seniorentreffs und einer Bücherei mit angrenzender Grünfläche, die gestalterisch aufgewertet und als Spiel- und Erholungsfläche entwickelt wird. Die Planung sieht auch vor, den verrohrten Abschnitt des Sulzbaches freizulegen und den Bauch aufzuweiten. Das leerstehende Wohnhaus Bahnhofstraße 4 wird abgebrochen und zu einer Platzfläche umgestaltet. Das bestehende dreigeschossige Walmdachgebäude wird saniert und umgebaut. Der räumliche Geltungsbereich des westlichen Teilbereichs umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 7197/2, 7197/3, 7197/4, 7197/5, 7202, 7203 und 7740/35 (alle jeweils vollständig). Das Plangebiet ist über die Untere Dorfstraße erschlossen.

Der östliche Teilgeltungsbereich umfasst einen Jugendtreff mit angrenzendem Bolzplatz. Auf dem bestehenden offenen Jugendtreff soll ein Jugendhaus entstehen. Der räumliche Geltungsbereich des östlichen Teilbereichs umfasst die Flurstücke Fl. Nrn. 500/5 (vollständig) und 500/50 sowie 8033 (beide teilweise). Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt ca. 7.554 m².

Um Planungsrecht herzustellen, hat der Marktgemeinderat am 26.09.2024 bzw. 24.10.2024 beschlossen für das Plangebiet einen Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. In Abstimmung 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.

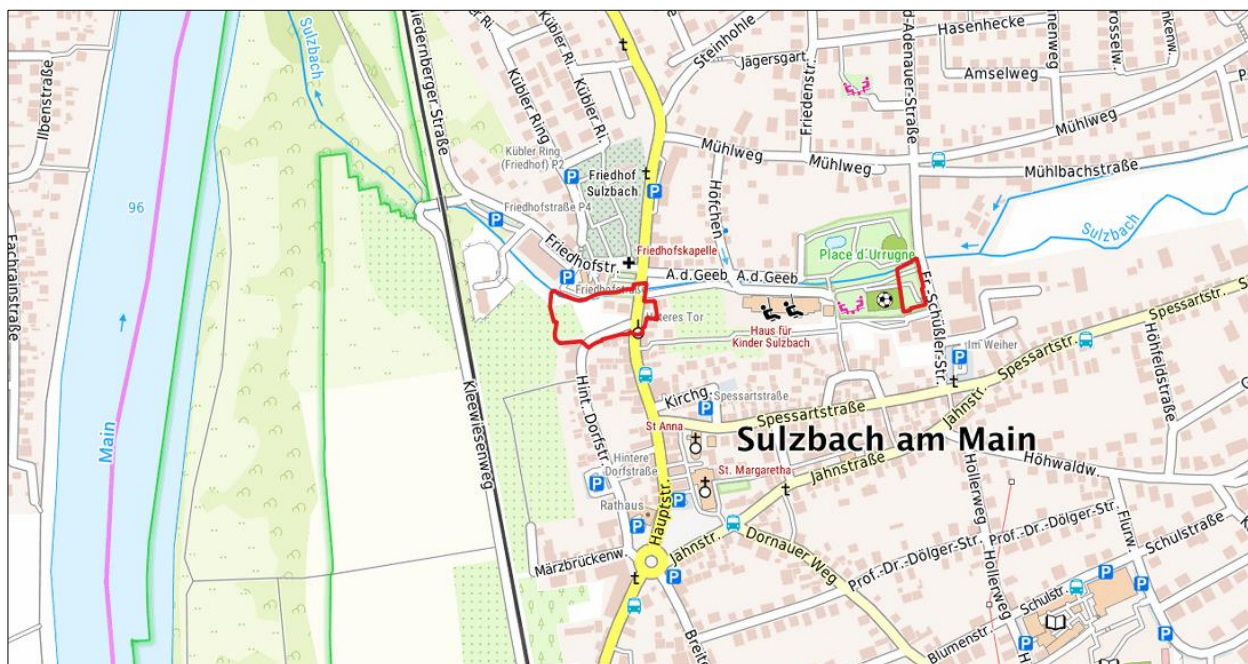


Abbildung 1: Lage der beiden Teilbereiche. Plangebiete sind rot markiert. Hintergrundkarte: TopPlusOpen (https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_topplus_open) (Abgerufen am 09.04.2025)

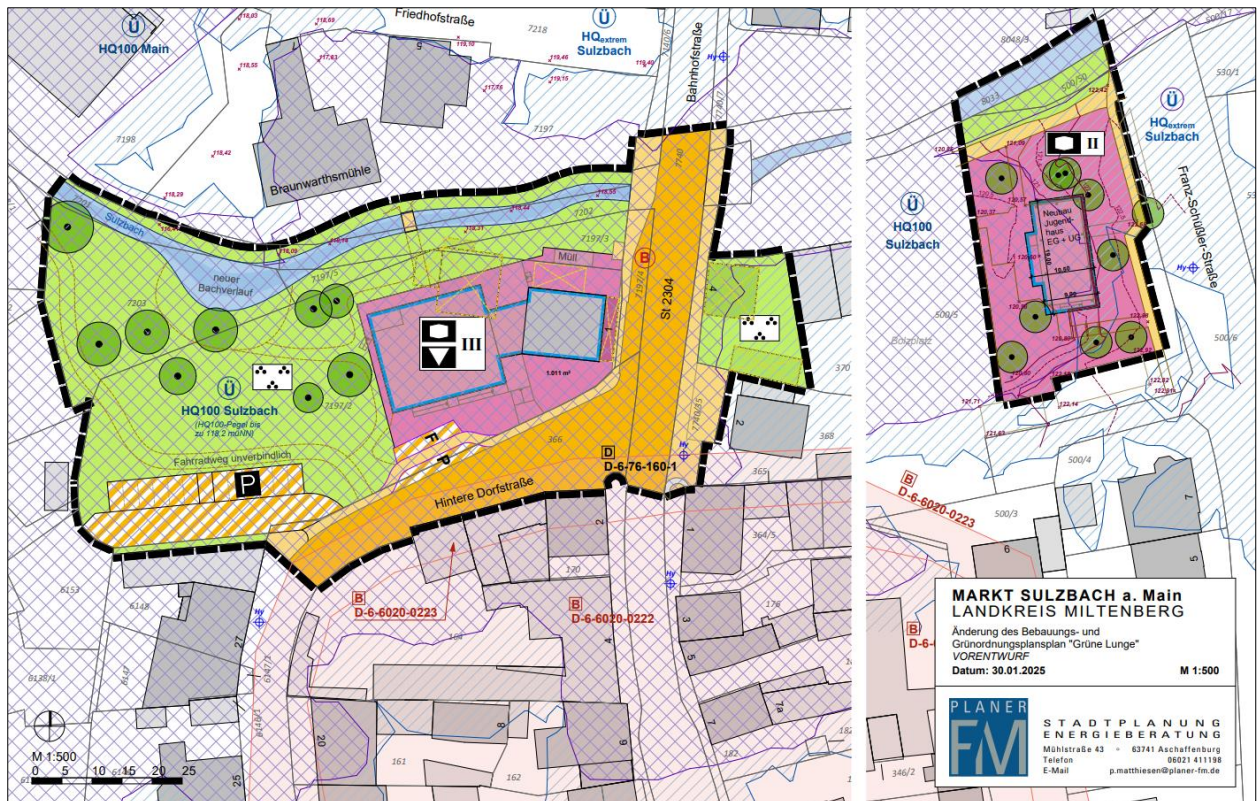


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Grüne Lunge“ (Stand: 30.01.2025). Quelle: fm-Planer.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Innerhalb der Flächen für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind ein Seniorentreff oder ähnliche Einrichtungen zulässig. Innerhalb der Flächen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind ein Jugendhaus und eine Bücherei oder ähnliche Einrichtungen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auch befestigte Platzflächen sowie Geh- und Radwege zulässig; ebenso Sitz- und Liegemöbel, Mauern, Papierkorbe und Tische sowie sonstige Einrichtungsgegenstände. Deren Lage ist unverbindlich.

Die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufelder dürfen zu 100 % ausgenutzt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- Jugendhaus maximal zwei
- Bücherei und Seniorentreff maximal drei

Bezugspunkt ist Oberkante natürliches Gelände.

Die wesentlichen Festsetzungen des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes lauten: ein bis zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Satteldach und Dachneigung 40° - 50°.

Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen und -neigungen zulässig. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

Im Hochwasserabflussbereich des Sulzbachs sind abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig. Sofern durch die Umgestaltung Retentionsraum verloren geht, ist dieser mit gleichem Volumen im Gelungsbereich auszugleichen. Die Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden der Bücherei/des Seniorentreffs wird mit 119,10 m NHN festgesetzt. Die Unterkante der Erdgeschossfußbodendecke für das Jugendhaus muss über einer Höhe von 122,20 m NHN liegen. Die Realisierung eines Untergeschosses ist unzulässig.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan festgesetzten Baume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sowohl die Anzahl der Bäume als auch die Standorte sind unverbindlich. Die gleiche Regelung gilt für die zu erhaltenden Baume.

Regelungen zum Niederschlagswasser

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegensprechen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der westliche Teilgeltungsbereich umfasst insgesamt 0,62 ha. Hiervon entfallen rd. 0,10 ha auf die Fläche für Gemeindebedarf. Auf Verkehrsflächen entfallen insgesamt rd. 0,20 ha. Die Grünfläche machen 0,28 ha aus und der Bach umfasst 0,04 ha.

Der östliche Teilgeltungsbereich umfasst insgesamt 0,14 ha. Hiervon entfallen rd. 0,11 ha auf die Fläche für Gemeindebedarf. Auf Verkehrsflächen, Grünflächen und Gewässer entfallen jeweils rd. 0,01 ha.

Tabelle 1: Strukturdaten des Teilgeltungsbereich West.

Typ	Differenzierung	Fläche (ha)	Flächensumme (ha)
Baugebiete	Flächen für Gemeindebedarf	0,10	0,10
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0,15	0,20
	Parkplatz, Fahrradabstellplätze	0,05	
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	0,28	0,28
Gewässer	Bach	0,04	0,04
Gesamtfläche			0,62

Tabelle 2: Strukturdaten des Teilgeltungsbereich Ost.

Typ	Differenzierung	Fläche (ha)	Flächensumme (ha)
Baugebiete	Flächen für Gemeindebedarf	0,11	0,11
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	0,01	0,01
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	0,01	0,01
Gewässer	Bach	0,01	0,01
Gesamtfläche			0,14

2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 b)

2.2 Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

Die Belange des Artenschutzes werden in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt, deren wesentliche Ergebnisse in Kap. C 1.4 zusammengefasst sind.

Als gesetzlich geschützte Biotope gelten nach § 30 Abs. 2 BNatSchG u. a.

- natürliche und naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation sowie ihrer regelmäßig überschwemmten Bereiche
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauch-, Ginster und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

und in Bayern nach Art. 16 Nr.1 BayBNatSchG¹ auch Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche außerhalb geschlossener Ortschaften sowie Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen.

§ 34 BNatSchG regelt die Zulässigkeit von Projekten innerhalb von NATURA 2000-Gebieten und deren Umfeld. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen, nicht gegeben sind.

Zu beachten ist schließlich auch das Umweltschadensgesetz², das die Verantwortlichen eines Umweltschadens zur Vermeidung und zur Sanierung verpflichtet. Als Umweltschaden gilt eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, eine Schädigung von Gewässern nach Maßgabe § 90 WHG oder eine Schädigung des Bodens i. S. § 2 Abs. 2 BBodSchG.

Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen ist nach § 19 BNatSchG jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend hiervon liegt eine Schädigung nicht vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt worden sind und genehmigt wurden oder durch die Aufstellung eines Bauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB zulässig sind.

Arten im Sinne dieser Regelung sind Arten nach Art. 4 Abs., 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie. Als natürliche Lebensräume i. S. des USchadG gelten Lebensräume der

¹⁾ Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

²⁾ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz - USchadG). Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007. BGBl. I S. 666, zuletzt geändert durch §§ 10 und 12 des Gesetzes 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

oben genannten Arten (außer Arten nach Anhang IV FFH-RL), natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse³ sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach Anhang IV FFH-RL.

³⁾ Hierzu zählen die Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL wie Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen, Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwald und Auenwälder.

2.1 Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB)⁴ bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Demnach sind in einer Einleitung Angaben zu den Zielen des Bauleitplans, zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens und zu den übergeordneten Zielen des Umweltschutzes zu machen. Des Weiteren muss der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zu vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Kenntnislücken und zur Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen enthalten. Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltprüfung obliegt aber der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 S. 2). Nach § 2a BauGB geht der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung in das Aufstellungsverfahren.

⁴⁾ BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

2.3 Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁵ ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

Die Bearbeitung, Umlagerung und Befahrung der Böden soll sich am Feuchtezustand orientieren (DIN 19731 und DIN 18915) und im nassen Zustand vermieden werden. In Nässeperioden ist der Baubetrieb darauf auszurichten, dass Baumaßnahmen, bei denen der Boden betroffen ist, schonend und nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt werden, um unnötige Schäden zu vermeiden.

Bei der Bauausführung ist auf die Einhaltung der derzeit eingeführten nationalen und europäischen Normen sowie behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen zu achten. Insbesondere sind die Bestimmungen

- der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen,
- der DIN 18915 für Bodenarbeiten sowie
- der DIN 19916 für Pflanzarbeiten zu beachten.

⁵⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).

2.4 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind die Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Regionalplan:

Die Ergebniskarte des Regionalplans der Region Bayrischer Untermain (Abbildung 4) konkretisiert räumlich und fachlich das Landesentwicklungsprogramm (LEP) für die Region Bayrischer Untermain. Das Gebiet der Region Bayrischer Untermain umfasst die Stadt Aschaffenburg und die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg⁶. Im Regionalplan ist die Fläche der beiden Plangebiete nicht definiert. Das östliche Teilgebiet grenzt an einen Bereich, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält, an.

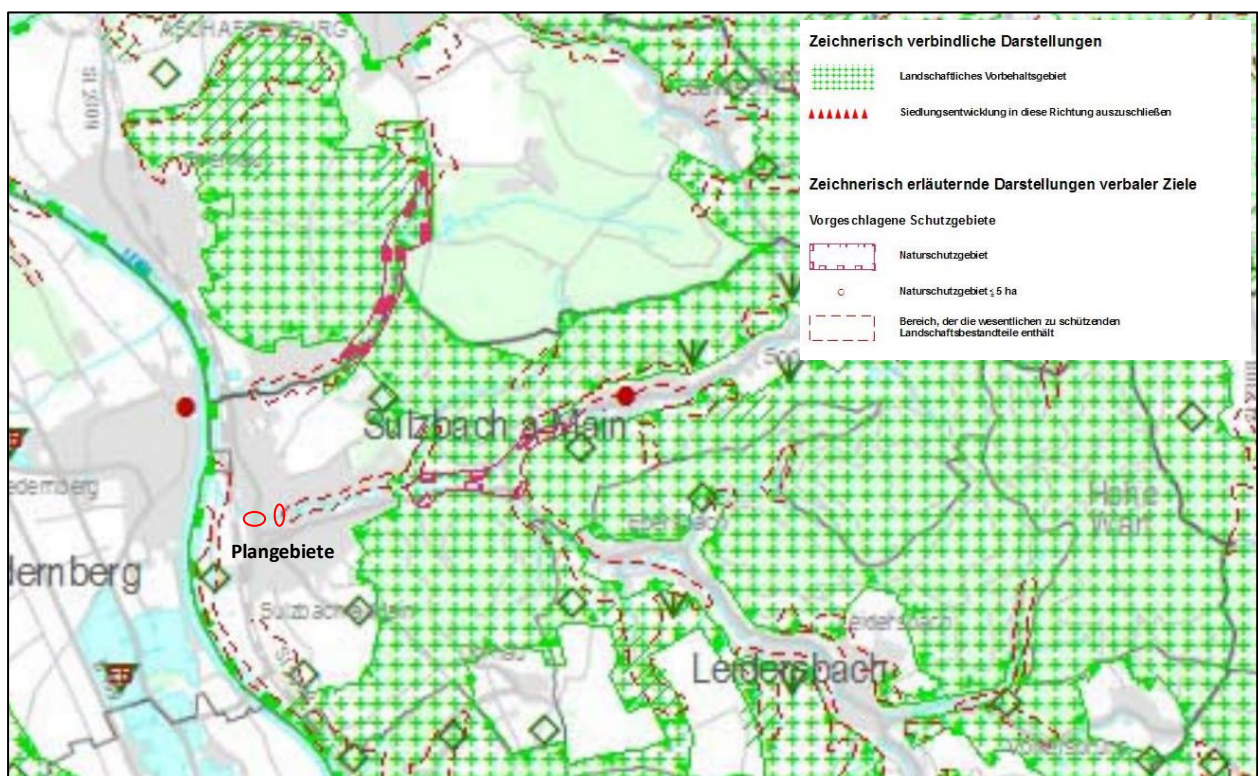


Abbildung 3: Regionalplan Region Bayerischer Untermain Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Stand: 24. September 2010. Quelle: <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de>, abgerufen am 25.04.2025). Plangebiete sind rot eingekreist.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender, nicht rechtsverbindlicher Plan einer Stadt oder Gemeinde, der die zukünftige Flächennutzung festlegt. Der Flächennutzungsplan stellt das westliche Teilgebiet als Allgemeines Wohngebiet (westlich der St 2309) und als Mischgebiet (östlich der St 2309) dar. Das östliche Teilgebiet ist als Sportfläche dargestellt. Im Bebauungsplan werden die Flächen als „Flächen für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Der Bebauungsplan

⁶⁾ REGIERUNG UNTERFRANKEN: Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

„Grüne Lunge“ entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Markt Sulzbach a. Main beabsichtigt zeitnah eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

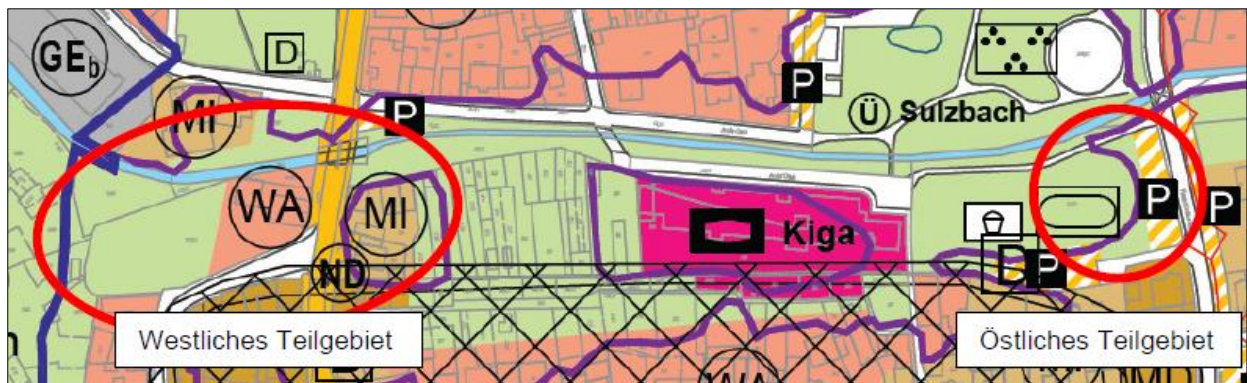


Abbildung 4: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, unmaßstäblich (Plangrundlage: „Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung“)

B GRÜNORDNUNG

1 Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen

Aus den Ausführungen der Umweltprüfung (Teil C) zu den wertgebenden Eigenschaften und Sensibilitäten des beplanten Standortes („Basisszenario“) ergeben sich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, der Erholungsvorsorge sowie zur Wahrung der Lebensqualität bestehender und neu entstehender Wohnquartiere spezifische Anforderungen an die Planung, die über allgemeine Regelungen hinausgehen. Die Erarbeitung und Einbringung entsprechender Lösungen in die Bauleitplanung ist originäre Aufgabe der Grünordnung, Art und Umfang der daraus entwickelten Konsequenzen für den Bebauungsplan (Gebietszuschnitte, Festsetzungen etc.) aber wiederum Grundlage der Umweltprüfung. Um dieses in der Praxis eng verwobene Wechselspiel aus Planung und Bewertung transparent darzulegen, werden in diesem Kapitel zunächst die sich aus der Bestandsaufnahme und -bewertung ergebenden Erfordernisse beschrieben. Maßgeblich für die Umweltprüfung ist dann aber allein deren Umsetzung im Bebauungsplan.

Für das Gebiet „Grüne Lunge“ lassen sich folgende Anforderungen definieren:

a) Pflanzen und Tiere

Die Durchgrünung des Plangebietes sollte genutzt werden, um wertvolle Lebensräume im Siedlungsbereich zu schaffen. Um dies zu gewährleisten, empfehlen sich variable und nicht zu dichte Anpflanzungen aus Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken im Verbund mit extensiv gepflegten Grünflächen. Im Zuge der Ein- und Durchgrünung ist zudem der Verlust der Fichten möglichst zu kompensieren.

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

Vermeidung von Lichtimmissionen

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

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sowohl die Anzahl der Bäume als auch die Standorte sind unverbindlich. Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Grundstücksfreifläche:

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste 1 / 100 m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste 3 / 25 m². Zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen angerechnet werden.

Stellplatz: *Pro 5 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum gem. Artenliste 1 anzupflanzen, die Mindestgröße der gärtnerisch anzulegenden Baumscheibe beträgt 6 m².*

Dachbegrünung

Die Dächer von baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer auszubilden und extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 10 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

Bepflanzung der Uferbereiche

Zur Förderung der Biodiversität und der Fließdynamik des Sulzbachs ist der Bach im Teilgebiet West freizulegen und zu renaturieren. Die Bereiche östlich und westlich der Uferaufweitung sind mit Laubbäumen gem. Artenliste 2 zu bepflanzen. An breiten Stellen ist zweireihig zu pflanzen. An den Uferrändern sind heimischen Sträucher gem. Artenliste 3 zu verwenden.

Artenliste 1: Bäume 1. und 2. Ordnung**Bäume 1. Ordnung:**

<i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 14-16 cm

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer Campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crateagus laevigata</i>	Weißdorn (mit ungefüllten Blüten)
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn

Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Artenliste 2: Bäume 1. und 2. Ordnung

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide

Mindest-Qualität:

H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150

Artenliste 3: Heimische Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum*
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche, Rote*
<i>Lonicera nigra</i>	Heckenkirsche, Schwarze

Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose*
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe*
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball, Gemeiner
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder*
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Corylus avellana</i>	Hasel

*besonders wertvoll für Vögel und Insekten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

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.

b) Boden und Wasser

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

Zur Sicherung der flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz von Boden und Wasser wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Regelungen zum Niederschlagswasser/ Grundwasser- und Bodenschutz:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und ist im Generalentwässerungsplan und bei der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

Im westlichen Teilgebiet wird das Wohnhaus Bahnhofstraße 4 abgebrochen und zu einer Platzfläche umgestaltet. Das rückwärtige Nebengebäude der Bahnhofstraße 1 wird ebenfalls abgebrochen. Das Vorderhaus Bahnhofstraße 1 wird saniert und erhält rückwärtig einen Anbau mit einem extensiven Gründach.

In der Gesamtbetrachtung bleibt die überbaute Fläche nach Abbruch und Neubau nahezu gleich, sodass sich keine messbare Verschlechterung der Abflussbedingungen ergeben wird. Das extensive Gründach und die versickerungsfähig auszubildende Platzfläche östlich der Bahnhofstraße werden stattdessen zu einer Verringerung der anfallenden Niederschlagswassermenge führen und den Kanal entlasten. Durch den Abbruch des Wohnhauses und die Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses zu einem Seniorentreff und einer Bücherei wird sich auch die anfallende Schmutzwassermenge nicht messbar erhöhen.

Im östlichen Teilgebiet wird über einer bestehenden befestigten Fläche das Jugendhaus errichtet. Das Dach des Jugendhauses wird extensiv begrünt. Hierdurch wird sich die Menge des anfallenden Niederschlagswasser spürbar verringern. 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 Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden. Das Plangebiet wird, zukünftig wie auch heute schon, im Mischsystem entwässert und ist Generalentwässerungsplan und bei der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

c) Kleinklima und Immissionsschutz

Die Grünflächen der Plangebiete sowie der Gehölzbestand bleiben bei dem hier in Rede stehenden Bauvorhaben weitgehend erhalten. Durch die gestalterische Aufwertung des westlichen Teilgebiets als naturnaher Erholungsraum mit Pflanzungen einheimischer Pflanzenarten wird die ökologische Vielfalt innerstädtisch gestärkt. Besonders ökologisch wertvoll sind Bereiche der Uferaufweitung und Offenlegung des verrohrten Sulzbachs anzusehen. Die Anpflanzungen von Gehölzen wie Schwarzerlen, Baumweiden, Pappeln und heimische Sträucher entlang der Uferränder wirken sich positiv auf das Mikroklima und Kaltluftentstehung aus. Durch die Neubebauung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung auszugehen, da die bestehenden Gebäudestrukturen des westlichen Teilgebiets nur durch einen eingeschossigen Anbau ergänzt werden. Die extensive Dachbegrünung des Anbaus wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Ein positiver thermischer Effekt der Dachbegrünung ist die Minderung von Extremen der Oberflächentemperatur.

Von den derzeit geplanten Bauvorhaben gehen nach der Bauphase keine stofflichen Emissionen aus.

d) Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

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. Die Freiflächengestaltung des westlichen Teilgebiets sieht vor, das Plangebiet dreiseitig mit Bäumen und Sträuchern abzugrenzen. Im östlichen Teilgebiet sind zahlreiche Bäume zum Erhalt festgesetzt. Insbesondere verbessert sich das Ortsbild deutlich durch die Freilegung eines Teilabschnittes des Sulzbachs.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr⁷. 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 (BayKompV) vom 7. August 2013 an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt durch die Multiplikation der Eingriffsfläche in m² mit den Wertpunkten des jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) und der GRZ bzw. Eingriffsschwere. Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste. BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gemäß Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet. Bei BNT mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ. Bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird eine Eingriffsschwere von 1 angenommen. Für die Teilgebiete Ost und West sind keine GRZ festgesetzt. Die GRZ für die Baugebiete wird demnach berechnet. In den textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Grüne Lunge“ steht unter 1.1 Grundfläche, dass die durch die Baugrenzen umschlossenen Baufenster zu 100 % ausgenutzt werden dürfen. Für Teilbereich West wurde eine GRZ von 0,51 berechnet, da 51% des Baugebiets durch das Baufenster eingenommen wird. Für Teilbereich Ost wurde eine GRZ von 0,18 berechnet (s. Tab. 1).

Die Eingriffsschwere für die Grünfläche einschließlich Bach innerhalb des Teilbereichs West wurde ebenfalls hergeleitet. Der Leitfaden gibt vor bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Maßgebend für den Beeinträchtigungsfaktor ist der Anteil an versiegelten/überbauten Flächen. Der Grünfläche wurde ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,12 zugewiesen, da 12% der Fläche durch Stellplätze versiegelt werden. Dem geplanten Spielplatz östlich der Straße wurde der niedrigste Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 zugewiesen. Die Fläche ist bereits überbaut/versiegelt und wird nach Abriss von Gebäuden zu einem Spielplatz angelegt. Ebenfalls wurde die Eingriffsfläche außerhalb des Baugebiets im Teilbereich Ost mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bewertet. Die Gehölze sowie der Bach bleiben vom Eingriff unberührt.

In der Bestandskarte (s. Anlage) sind die Bäume im Teilgebiet West symbolisch dargestellt. Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurde für die Fichtengruppe im Zentrum der Fläche der Biototyp „B312 Baumgruppe mittlerer Ausprägung“ verwendet. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **2.886,5** Punkten im Teilgebiet West (s. Tab. 2 u. 3) und ein Ausgleichsbedarf von **985,48** Punkten im Teilgebiet Ost (s. Tab. 4 u. 5). Insgesamt entsteht ein Defizit von **3.871,98** Punkten.

Tabelle 1: Berechnung der GRZ für die Baugebiete

	Gesamtfläche des Baugebiets (m ²)	Baufenster (m ²)	Berechnete GRZ
Teilgebiet West	1.011,11	518,13	0,51
Teilgebiet Ost	1.026,66	184,50	0,18

⁷⁾ Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume für das Baugebiet im Teilgebiet West.

Bezeichnung	Fläche (m²)	Wertpunkte	Berechnete GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Fläche für Gemeinbedarf, Straße (Teilgebiet West)				
B141 Schnithecke mit überwiegend heimischen Arten	119	3	0,51	182,07
B312 Einzelbaum mittlerer Ausprägung	21	8	0,51	85,68
B312 Baumgruppe mittlerer Ausprägung	53	8	0,51	216,24
P11 Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	543	3	0,51	830,79
X4 Gebäude	234	0	0,51	0
V11 Verkehrsfläche versiegelt	1.638	0	0,51	0
Summe	2.608			1.314,8
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Zur Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und besseren Integration in das Landschaftsbild wird die Dachbegrünung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen festgesetzt	Begrünte Dächer wirken einer extremen Aufheizung im Sommer entgegen und haben somit einen positiven Effekt auf das örtliche Klima. Zudem bieten sie Lebensräume insbesondere für Avifauna und Insekten. Zudem dient die Dachbegrünung der Rückhaltung von Niederschlägen im Gebiet.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erforderliche Stellplätze, sowie sonstige befestigte, nicht überdachte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Dies ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, was sowohl der Grundwasserneubildung als auch dem Bodenschutz dient.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max 3000 Kelvin	Der Einsatz von Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 2.700 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise dient dem Artenschutz im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bachfreilegung und Uferweitung	Durch die Freilegung und Renaturierung des Bachs wird nicht nur der Wasserlauf wieder in sein ursprüngliches, natürliches Bett zurückgeführt, sondern auch die Biodiversität gefördert.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)				20 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				1.051,82

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume für Eingriffsflächen außerhalb des Baugebiets.

Bezeichnung	Fläche (m²)	Wertpunkte	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünfläche einschließlich Bach (Teilgebiet West)				
B141 Schnithecke mit überwiegend heimischen Arten	128	3	0,12	46,08
B312 Einzelbaum mittlerer Ausprägung	286	8	0,12	274,56

B312 Baumgruppe mittlerer Ausprägung	835	8	0,12	801,6
F11 Sehr stark bis vollständig veränderte Fließgewässer	74	3	0,12	26,64
P11 Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	1905	3	0,12	685,8
V11 Verkehrsfläche versiegelt	15	0	0,12	0
Summe	3.243			1.834,7

Bezeichnung	Fläche (m²)	Wertpunkte	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
Spielplatz (Teilgebiet West)				
X4 Gebäude	121	0	0,1	0
V11 Verkehrsfläche versiegelt	185	0	0,1	0
Summe	306			0

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume für das Baugebiet im Teilgebiet Ost.

Bezeichnung	Fläche (m²)	Wertpunkte	Berechnete GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
Fläche für Gemeinbedarf (Teilbereich Ost)				
B141 Schnitthecke mit überwiegend heimischen Arten	5	3	0,18	2,70
B312 Einzelbaum mittlerer Ausprägung	650	8	0,18	936,00
P11 Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	210	3	0,18	113,40
V11 Verkehrsfläche versiegelt	287	0	0,18	0
Summe	1.151			1.052,1
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Zur Reduzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und besseren Integration in das Landschaftsbild wird die Dachbegrünung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen festgesetzt.	Begrünte Dächer wirken einer extremen Aufheizung im Sommer entgegen und haben somit einen positiven Effekt auf das örtliche Klima. Zudem bieten sie Lebensräume insbesondere für Avifauna und Insekten. Zudem dient die Dachbegrünung der Rückhaltung von Niederschlägen im Gebiet.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Erforderliche Stellplätze, sowie sonstige befestigte, nicht überdachte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Dies ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, was sowohl der Grundwasserneubildung als auch dem Bodenschutz dient.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max 3000 Kelvin.	Der Einsatz von Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 2.700 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise dient dem Artenschutz im Plangebiet und seiner näheren Umgebung.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Strukturreiche Grünflächen können mit ihren Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Sie verbessern zudem das Orts- und Landschaftsbild und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.			Festsetzung in BP auf grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)				20 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				841,68

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume für Eingriffsflächen außerhalb des Baugebiets.

Bezeichnung	Fläche (m²)	Wertpunkte	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
Bach und begleitende Gehölze (Teilgebiet Ost)				
B212 Feldgehölze mit standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung	140	8	0,1	112
F11 Sehr stark bis vollständig veränderte Fließgewässer	106	3	0,1	31,8
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	246			143,8

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. Das Aktenzeichen, unter welchem die Punkte zur Verfügung stehen, wird zum Planentwurf ergänzt.

C UMWELTPRÜFUNG

1 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

1.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Böden weisen unterschiedliche Bodenfunktionen auf, denen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine große Bedeutung beigemessen wird. Nach § 2 Abs. 2 erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Wasser- und Naturhaushalts und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium.
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Beeinträchtigungen dieser Funktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, werden als schädliche Bodenveränderungen definiert (§ 2 Abs. 3).

Grundsätzlich kann durch die Inanspruchnahme von Flächen eine gewisse Beeinträchtigung der folgenden Bodenfunktionen verbunden sein:

- Lebensraumfunktion (Pflanzen, Tiere),
- Wasserhaushaltsfunktion (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung),
- Produktionsfunktion (Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit),
- Filter- und Pufferfunktion für anorganische und organische Stoffe,
- Speicherfunktion (Kohlenstoffspeicherung).

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁸⁾ ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Als planerische Hilfsmittel in der Bauleitplanung steht für die Berücksichtigung des Schutzguts Bodens in der Umweltprüfung der Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ des Bayrischen Landesamts für Umwelt (LfU)⁹⁾ zur Verfügung.

Im bayrischen Altlastenkataster (Art. 3 BayBodSchG) sind laut dem Landratsamt Miltenberg keine der im Geltungsbereich liegende Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Es liegt eine Information

⁸⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).

⁹⁾ BAYRISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (2018): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet. Im Geotechnischen Bericht von GMP – Geotechnik GmbH & Co. KG Beratende Ingenieure und Geologen, Würzburg; vom 05.05.2025 wird auf geringfügige Schwarzdeckenfunde im „Geltungsbereich-West“ hingewiesen. Die bei den durchgeführten Rammkernsondierungen gefundenen Schadstoffe liegen deutlich unter den meldepflichtigen Schwellenwerten. Sollten hier bei der Umsetzung des Projekts weitere Auffälligkeiten zu Tage kommen ist die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren und sich an die allgemeingültigen Vorschriften zum Umgang mit Altlasten zu halten.

Charakterisierung des Untersuchungsgebiets

Historische und aktuelle Nutzung

Die historischen Luftbilder - einsehbar in der Luftbildrecherchestation des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung¹⁰ - zeigen eine landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets als Grünland. Während sich das Plangebiet in der Mitte des 20. Jahrhunderts in Ortsrandlage von Sulzbach befindet, schließt aufgrund der Siedlungsentwicklung die heutige Wohnbebauung das Plangebiet ein. Der „Bauabschnitt Ost“ des Plangebiets lag um 1953 vollständig im Auenbereich des zu dieser Zeit noch nicht begradigten Sulzbaches. „Bauabschnitt West“ lag damals bereits im besiedelten Bereich an der durchziehenden Bahnhofstraße (Abbildung 6).



Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets 1953 (rot markiert), abgerufen am 24.04.2025.

¹⁰⁾ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Luftbildrecherchestation [<https://www.ldbv.bayern.de/vermessung/luftbilder/recherchestation.html>]. Abfrage am 11.04.2025.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets 2023 (rot markiert), abgerufen am 24.04.2025.

Naturräumliche Lage, Geologie und Relief

Der Planungsraum befindet sich in der Naturraumeinheit *Unterrainebene (232)* und damit in der Haupteinheitengruppe *Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland (D53)* (LfU 2020¹¹).

Laut der Geologischen Raumgliederung von Bayern (UmweltAtlas, LfU)¹² liegt das Gebiet im geologischen Strukturraum Spessart. Im Plangebiet liegen nach der digitalen Geologischen Karte (dGK25) Gesteine des Pleistozäns bis Holozäns vor (Abbildung 7).

Tabelle 6: Geologische Formation im Plangebiet (dGK25, UmweltAtlas, LfU, Abfrage vom 11.04.2025).

Kürzel:	„f
Einheit	Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän
Beschreibung	Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel
Serie/ System	Pleistozän bis Holozän Quartär

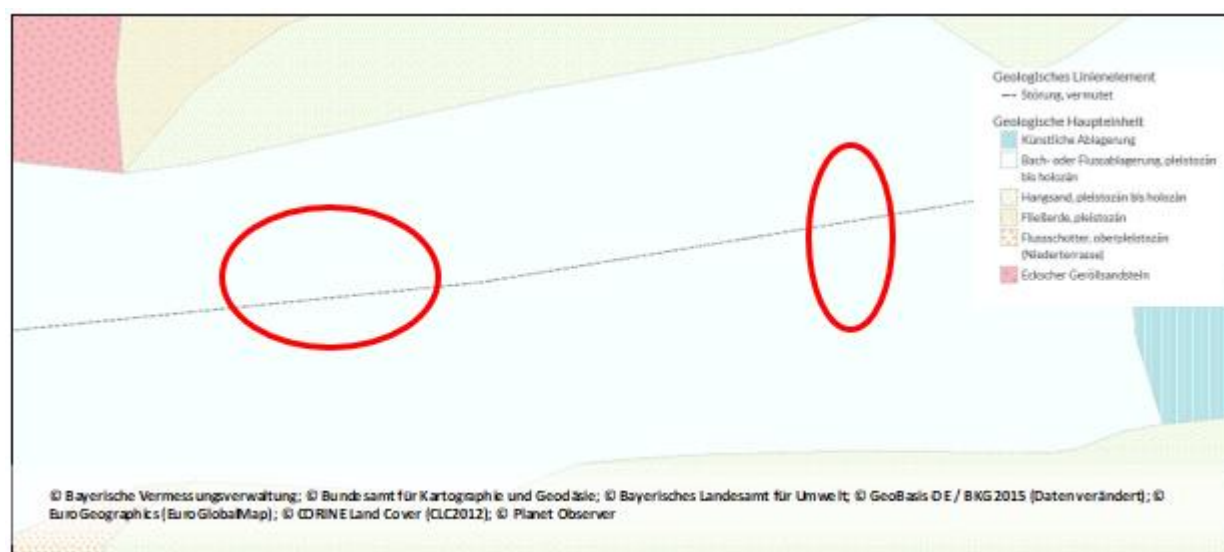


Abbildung 7: Geologische Formationen innerhalb des Plangebiets (rot), abgerufen am: 24.04.2025.

¹¹⁾ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU, Hrsg.): BayernAtlas. Abgerufen am 11.04.2025

¹²⁾ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN): UmweltAtlas [<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/>], Abfrage am 11.04.25.

Boden im Untersuchungsgebiet

Der Boden im Plangebiet wird fast ausschließlich von Gley mit Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) geprägt (Abb. 8, Nr. 73b). Gleye entstehen unter dem Einfluss sauerstoffarmen Grundwassers und sind in ihrer Ausprägung sehr stark von den im Einzugsgebiet vorherrschenden Bedingungen abhängig. Hierzu zählt das Gestein, der Rhythmus und das Ausmaß der Grundwasserschwankungen, der Gehalt an Sauerstoff und die Eigenschaften der Landböden im Einzugsbereich des Grundwassers, da aus ihnen dessen Stofffracht stammt.

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 Plangebiets bleiben basierend auf der aktuellen Planung im derzeitigen Zustand erhalten. Die Errichtung der neuen Gebäude wird flächenmäßig durch den Abriss alter Gebäude ausgeglichen. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme im Zuge des derzeit geplanten Bauvorhabens kann die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden als verträglich eingestuft werden.

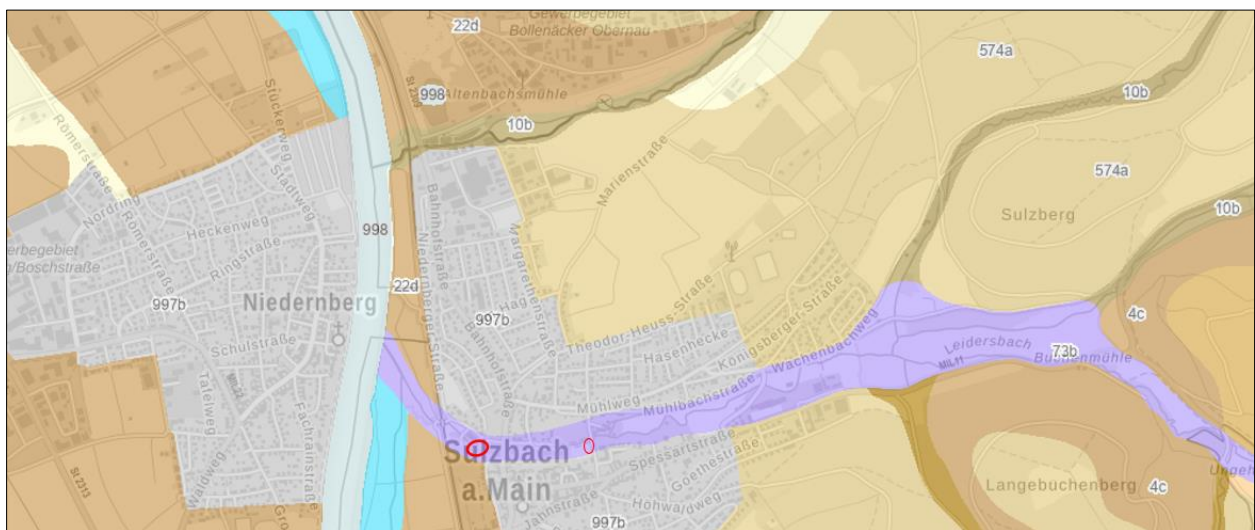


Abbildung 8: Bodenhauptgruppen Plangebiet (rot) und seiner Umgebung (Quelle: UmweltAtlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, unmaßstäblich, abgerufen am 24.04.2025).

Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (FK_{WE}) und nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (nFK_{WE}) der Böden, als wichtige Indikatoren für das Wasserspeichervermögen und der Eignung als Lebensraum für Pflanzen, sind im „Bauabschnitt Ost“ und Bauabschnitt West“ des Plangebiets identisch. Die FK_{WE} ist mit 155 mm bis 558 mm bei einem Mittelwert von 270 mm innerhalb der Klasse 2 (Abbildung). Die nFK_{WE} -Werte befinden sich zwischen 88 mm und 318 mm bei einem Mittelwert von 147 mm innerhalb der Klasse 2 (Abbildung).

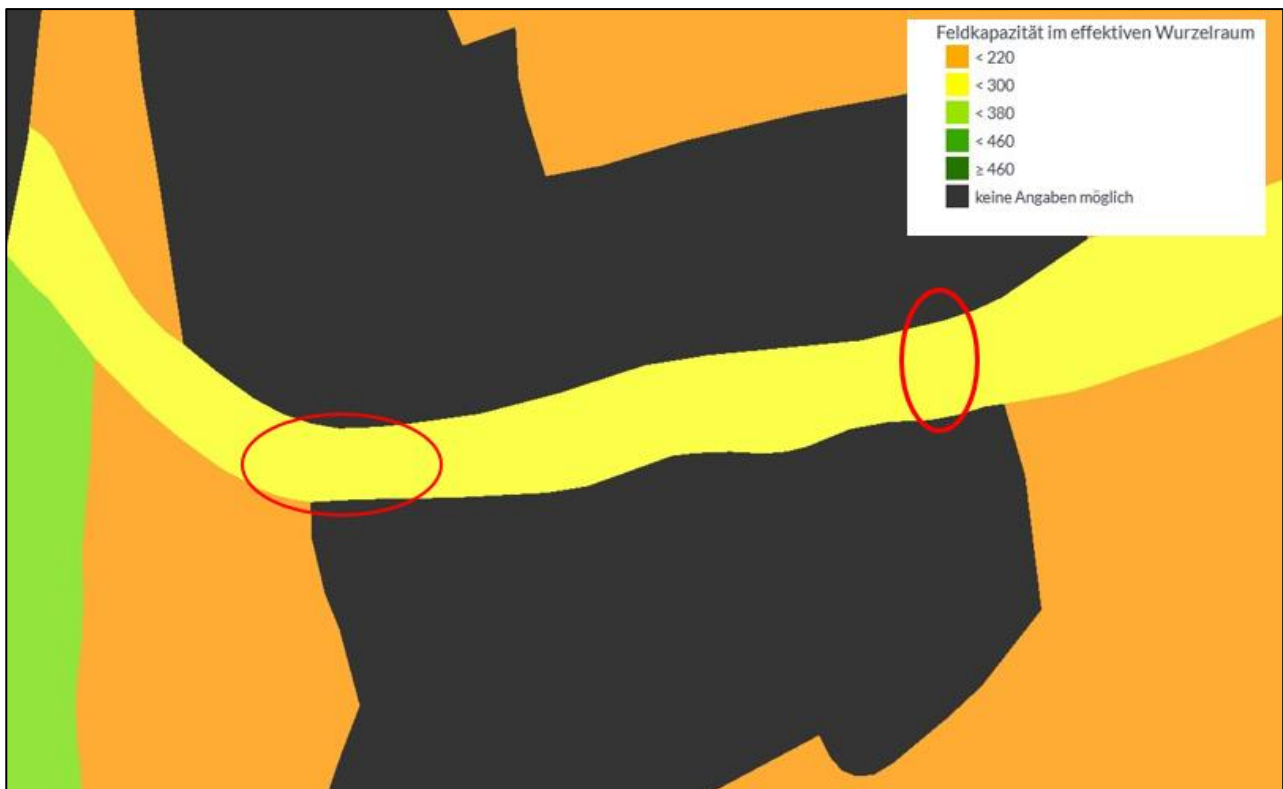


Abbildung 9: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (FK_{we}). Das Plangebiet ist rot umkreist (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 25.04.2025).

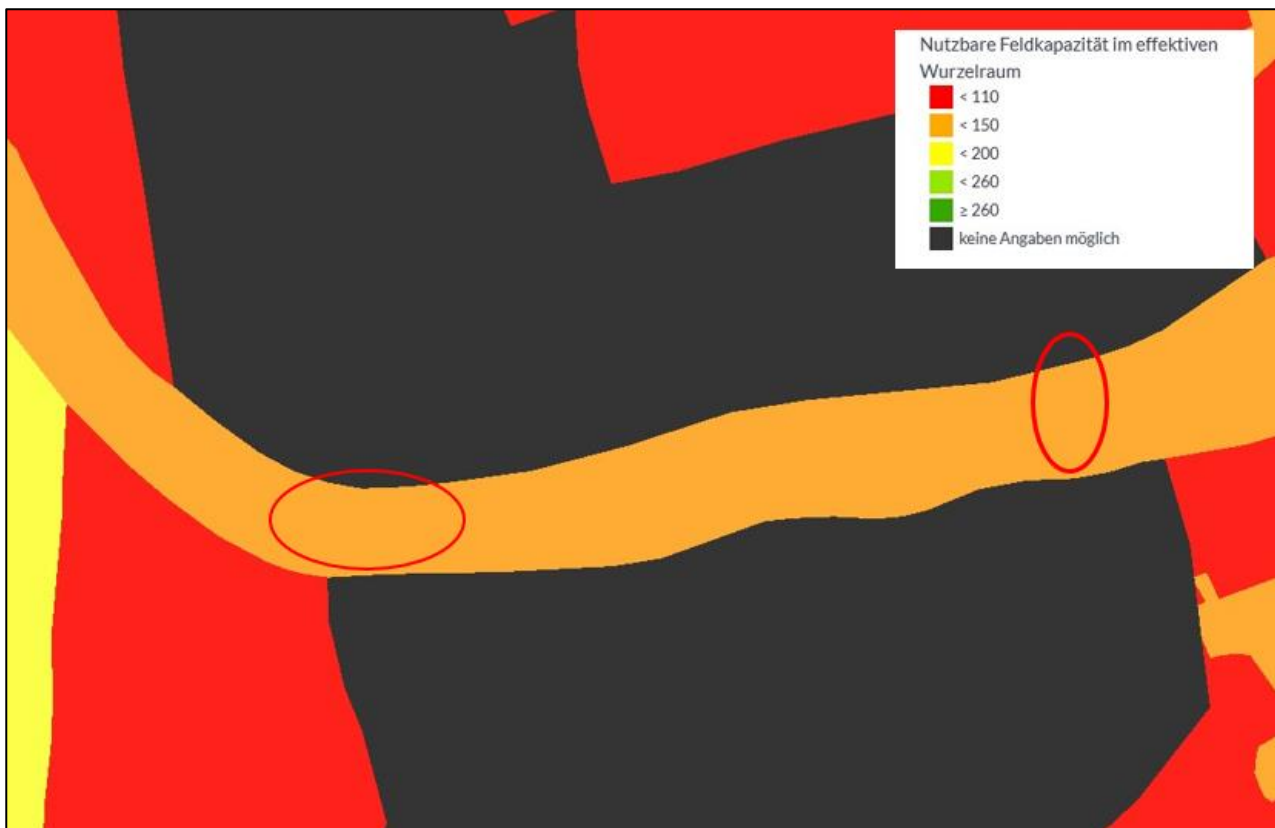


Abbildung 10: Nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (nFK_{we}). Das Plangebiet ist rot umkreist (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 25.04.2025).

Bodenempfindlichkeiten

Bei der Bewertung der Auswirkung durch die Planung sind Empfindlichkeiten (gegenüber Verdichtung, Erosion, Versauerung, Entwässerung etc.) zu berücksichtigen.

Schädliche Bodenveränderung ist nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zu beseitigen. Werden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, so müssen zukünftige Nutzungen mit großer Bodenschonung und einer erheblichen Verringerung von externen Lasten einhergehen, um nachhaltig zu wirken. Die Sanierung von Böden ist kaum im größeren Maßstab realisierbar. Es ist somit kritisch den aktuellen Zustand zu erhalten und nicht weiter zu verschlechtern und im Sinne des § 4 des BBodSchG die schädliche Bodenveränderung zu verhindern.

Verdichtungsempfindlichkeit

Die mechanische Bodenverformung oder auch Bodenverdichtung (BBodSchG) ist die Ursache für nachhaltige Boden-degradation. Sie geht mit einer Änderung des Dreiphasensystems des Bodens (Bodenmatrix, Bodenlösung, Bodenluft) einher. Der mit Wasser und Luft gefüllte Porenanteil im Boden nimmt ab, bei gleichzeitigem Anstieg des Volumenanteils der festen Phase. Damit nimmt die Lagerungsdichte zu. Hohlraumssysteme und Aggregate werden gestört und horizontal ausgerichtet, Strukturen entstehen. In jedem Fall wird die Wasser-, Luft- und Wärmeleitfähigkeit beeinträchtigt und der Bodenabtrag durch Erosion (s. Erosionsgefährdung) begünstigt. Belastung und Scherung von Böden ist in der landwirtschaftlichen Nutzung durch Überfahren der Böden allgegenwärtig. Auch im Kontext von Baumaßnahmen werden Böden direkt durch Baumaschinen und Lieferverkehr befahren. Der Widerstand eines Bodens gegen zusätzliche Bodenverformung und Degradation ist von der mechanischen Stabilität des Bodens abhängig. Diese wird maßgeblich durch die Vorbelastung und die Bodenfeuchte bestimmt. Besonders bei nassen Verhältnissen ist die Eigenfestigkeit stark herabgesetzt, sodass sich bei diesen Bedingungen eine Belastung extrem schädlich auswirken kann. Die Bauarbeiten müssen an die, von der Bodenfeuchte abhängigen, Verdichtungsempfindlichkeit zum Zeitpunkt der geplanten Bearbeitung oder Befahrung angepasst werden. Sollten empfindliche Böden beeinträchtigt werden, wird nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009¹³) zur Verdichtungsvermeidung der Einsatz von Baggermatten sowie die Einrichtung von Bauzäunen zum Schutz vor Befahren empfohlen.

Die hier angegebene Verdichtungsempfindlichkeit kann nur einen ungefähren, witterungsunabhängigen Trend abbilden und ersetzt nicht die Beobachtung der Bodenverhältnisse vor Ort. Möglicherweise wurde der Boden unter der bisherigen Nutzung vorbelastet, was die Empfindlichkeit gegen Neuverdichtung kleinräumig oder flächig mehr oder weniger stark verringert, dies kann bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Die Böden beinhalten wenig Grobbodenanteil. Die standörtliche Verdichtungsempfindlichkeit Gley mit Braunerde-Gley im Untersuchungsgebiet ist je nach Bodenfeuchte als bis zu extrem hoch empfindlich gegenüber Verdichtung einzustufen. Die Verdichtungsgefahr ist während der Bauarbeiten, insbesondere bei nassen Bedingungen, extrem hoch, die Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. C 2.1) sind unbedingt zu berücksichtigen.

¹³ BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO 2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, [<https://www.labo-deutschland.de>]

Erosionsgefährdung

Die Erosionsanfälligkeit eines Bodens durch Wasser wird durch Niederschlag- und Oberflächenabfluss (R), Boden-erodierbarkeit (K), Hanglänge (L), Hangneigung (S), Bodenbedeckung und Bewirtschaftung (C) und der Erosionsschutzmaßnahmen (P) bestimmt.

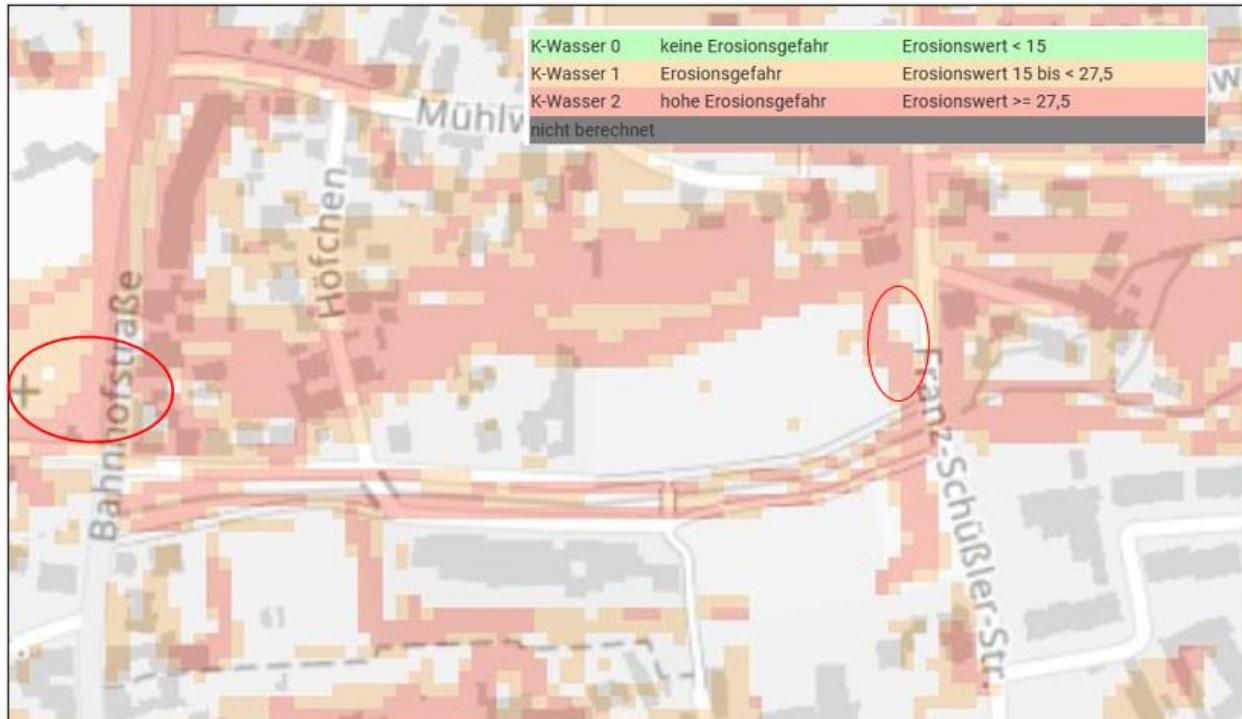


Abbildung 11: Erosionsgefährdung im Plangebiet und dessen Umgebung. (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus, <https://www.stmelf.bayern.de>, abgerufen am 24.04.2025)

Die Bodenerodierbarkeit beschreibt, wie leicht das Material eines bestimmten Bodens aus dem Aggregatgefüge gelöst und abgetragen wird. Die wichtigsten Einflussfaktoren sind Bodenart, Humusgehalt, Aggregatgefüge, Wasserleitfähigkeit und der Anteil des Grobbodens mit >2 mm Korngröße. Schluffige und feinsandreiche Böden sind im Gegensatz zu Ton- und Sandböden besonders erosionsanfällig. Das Vorhandensein von Humus und Grobboden senkt die Erosionsanfälligkeit genauso wie ein feinkrümeliges Gefüge oder eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Erodierbarkeit von Gleyen liegt im hohen Bereich. Unter der aktuellen Nutzung der Grünflächen ist nicht mit erheblichem Bodenabtrag zu rechnen. Die Erosionsgefahr ist ohne Bodenbedeckung während der Bauarbeiten, insbesondere bei Starkregenereignissen erhöht, die Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. C 2.1) sind zu berücksichtigen.

Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung

Wirkfaktoren und Maßnahmen zur Verringerung des Bodeneingriffs

Bei der Auswirkungsprognose sind primär folgende Wirkfaktoren relevant:

- Versiegelung,
- Abgrabung/Bodenabtrag,
- Ein- und Ablagerung von Material unterhalb einer oder ohne eine durchwurzelbare Bodenschicht,
- Verdichtung,
- Erosion,
- Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung und
- Bodenwasserhaushaltsveränderungen.

Für die aktuelle Planung ist mit einer geringen Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Dabei kommt es zu einer bauzeitlichen Bodenbeeinträchtigungen.

Zur Sicherstellung der Funktionen im Wasserhaushalt sollen befestigte, nicht überdachte Flächen, insbesondere Stellplätze soweit dieses wasserwirtschaftliche Belangen nicht entgegensteht, wasserdurchlässig errichtet werden (Rasengitter oder Ökopflaster).

Über die bauzeitliche Beeinträchtigung hinaus ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen, da bei der Nutzung der Freiflächen als Spiel- und Erholungsfläche die natürlichen Bodenfunktionen weiterhin weitestgehend ausgeübt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes während der Bauphase durchzuführen sind. Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen zu beachten (VB 1). Aus- und Umbau von Böden darf nur bei geeigneter Bodenfeuchte durchgeführt werden, dabei sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und ggf. zwischenzulagern (VB 2). Die Befahrbarkeit von Böden ist stark witterungsabhängig, Verdichtung muss durch angepasste Fahrzeugwahl oder den Einsatz von Baustraßen und Baggermatten verringert werden (VB 3). Hier greift die ebenfalls für den Artenschutz relevante Maßnahme V 01. Die natürlichen Bodenverhältnisse auf vorübergehend zur Baueinrichtung in Anspruch genommene Flächen müssen zeitnah wiederhergestellt werden (VB 4). In Hanglagen ist Erosion durch Vegetationsdecken und abführen von Oberflächenabfluss zu verringern (VB 5).

Fläche

Beide Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans umfassen Bereiche, die bereits überbaut und versiegelt sind. Der westliche Teilbereich des Plangebiets umfasst zwei Wohnhäuser (Bahnhofstraße 1 und 4) mit befestigten, wasserundurchlässigen Grundstücken. Der östliche Teilbereich des Plangebiets verfügt eine gepflasterte Fläche, welche als Jugendtreff genutzt wird.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Gelände innerhalb des östlichen Abschnitts im Geltungsbereich nach jetzigem Stand um ein Gebäude erweitert. Im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wird ein Wohnhaus abgebrochen und ein Anbau an das noch vorhandene Gebäude (Bahnhofstraße) angebaut. Daher ist durch die Umsetzung des Vorhabens von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche auszugehen.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Südwestdeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland“ und weist eine geringe Grundwasserdurchlässigkeit auf (s. Tabelle 5).

Übersichtstabelle der hydrogeologischen Einheiten im Plangebiet (UmweltAtlas Bayern, Abfrage vom 15.04.2025)

Tabelle 7: Übersichtstabelle der hydrogeologischen Einheiten im Plangebiet (UmweltAtlas Bayern, Abfrage vom 15.04.2025)

Hydrogeologische Einheit	Gesteinsart	Verfestigung	Hohlraumart	Geochemischer Gesteinstyp	Durchlässigkeit	Leitercharakter
Unterer Buntsandstein (Süddeutscher Buntsandstein)	Sediment	Festgestein	Kluft	silikatisch	gering (>1E-7 - 1E-5)	Grundwasser-Geringleiter

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasser- sowie Heilquellenschutzgebieten (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). 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 (Gewässerkennzahl: 247534; Gewässer III. Ordnung), dieser mündet ca. 0,65 km nordwestlich der Planfläche in den Main (Gewässerkennzahl: 24; Gewässer I. Ordnung). Der Sulzbach ist im westlichen Teilbereich der Planung als vollständig verändertes Fließgewässer und im östlichen Teilbereich als sehr stark verändertes Fließgewässer einzustufen. In der Vergangenheit wurden bauliche Maßnahmen zur Gewässerbegradigung und Stabilisation der Uferbereiche durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Um eine baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu vermeiden, ist die Maßnahme VB 1 einzuhalten. Um betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden enthält der Bebauungsplan folgenden Festsetzung:

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

Damit durch die Umgestaltung kein Retentionsraum verloren geht, wird gefordert, dass dieser ggf. mit gleichem Volumen im Geltungsbereich auszugleichen ist.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind Geländeänderungen nur zulässig, sofern dadurch kein Retentionsraum verloren geht. Größere Eingriffe sind im Bereich des Sulzbaches durch die Offenlegung und Renaturierung vorgesehen.

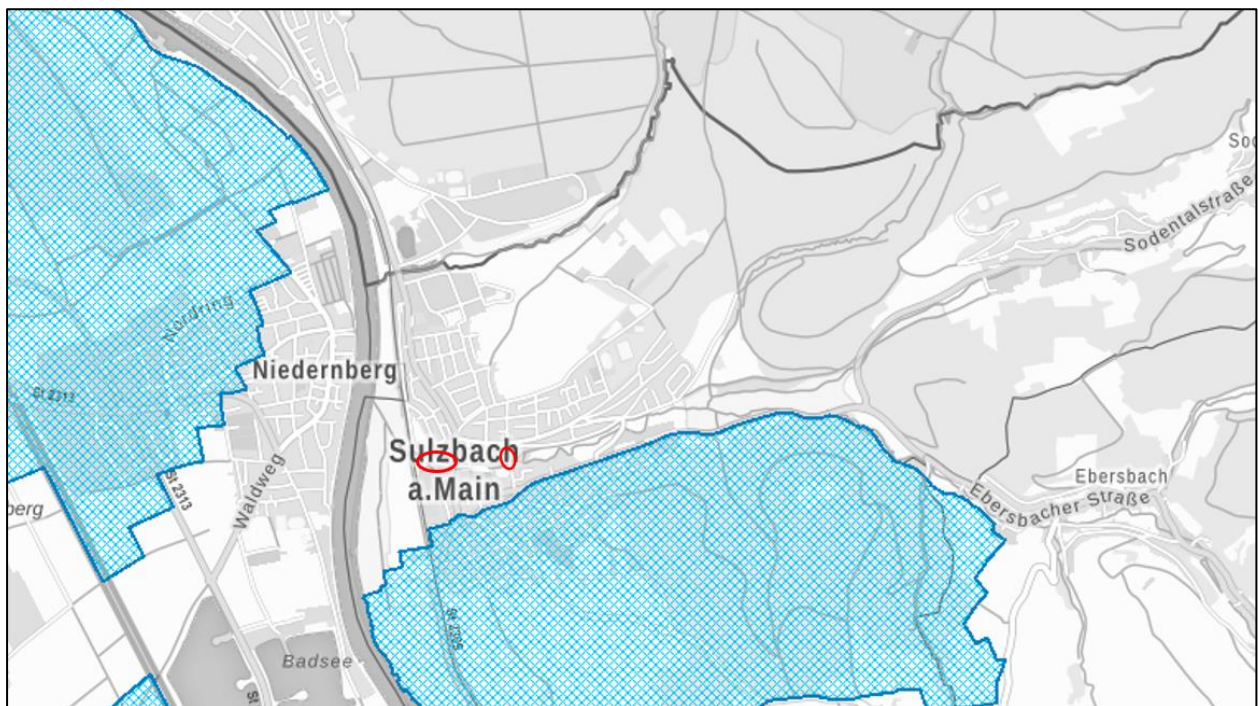


Abbildung 12: Lage von Trinkwasserschutzgebieten (hellblau schraffiert) zum Eingriffsgebiet (rot eingezeichnet). (Quelle: UmweltAtlas Bayern, Abfrage vom 15.04.2025)

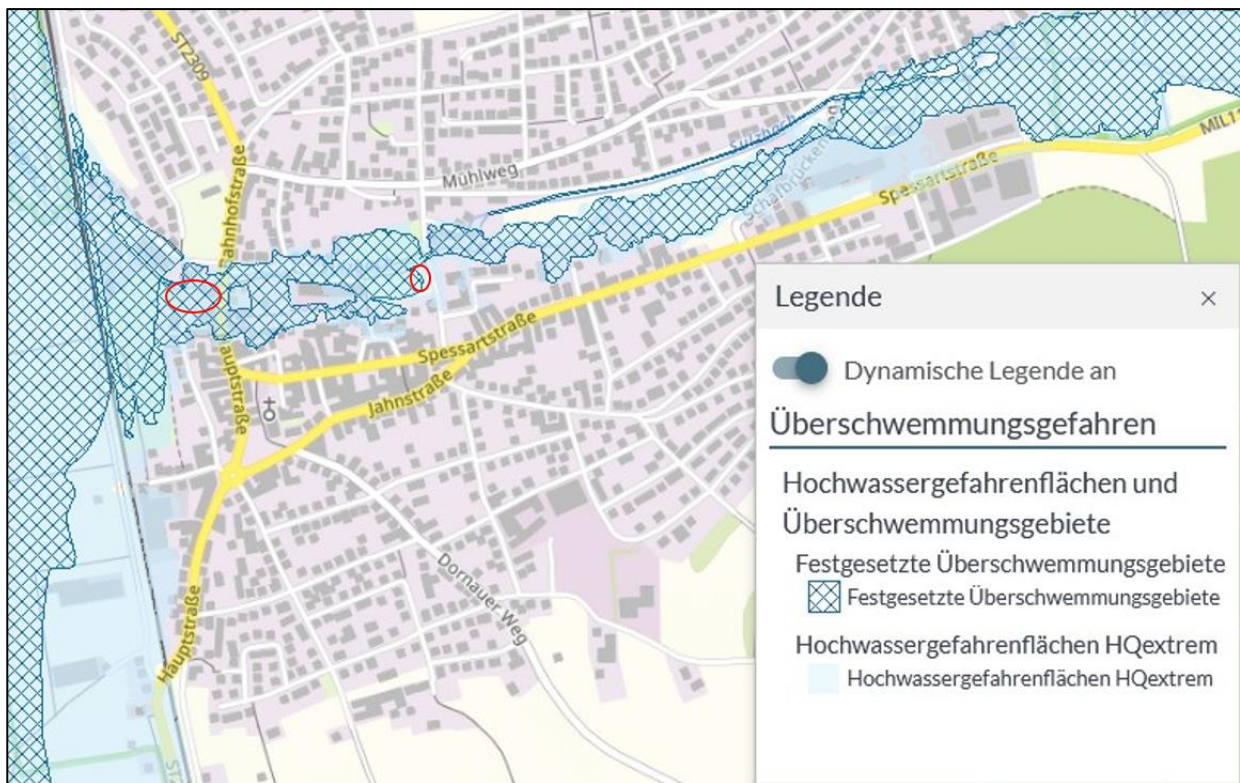


Abbildung 13: Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Plangebiet und dessen Umgebung (Quelle: UmweltAtlas Bayern, abgerufen am: 24.04.2024).

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die entstehenden Abfälle sind gemäß den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien ordnungsgemäß zu entsorgen.

Damit möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers wieder direkt dem Grundwasser zugeführt werden kann, sind 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.

Das extensive Gründach und die versickerungsfähig auszubildende Platzfläche östlich der Bahnhofstraße im westlichen Teilgebiet werden zu einer Verringerung der anfallenden Niederschlagswassermenge führen und den Kanal entlasten. Im östlichen Teilgebiet wird über einer bestehenden befestigten Fläche das Jugendhaus errichtet. Das Dach des Jugendhauses wird extensiv begrünt. Hierdurch wird sich die Menge des anfallenden Niederschlagswasser spürbar verringern.

Da das Jugendhaus nur tagsüber und zeitlich begrenzt genutzt wird, ist von einer geringen Menge des anfallenden Schmutzwassers auszugehen und kann vom Kanal aufgenommen werden.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

1.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)

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 an. 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.

Die Sicherstellung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung zunehmen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Sommertage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur $\geq 25\text{ °C}$ beträgt) und der heißen Tage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur $\geq 30\text{ °C}$ beträgt) ansteigen wird. Da zugleich die Anzahl der Tropennächte zunehmen wird, steigt auch die Wahrscheinlichkeit langanhaltender Hitzewellen.

Um Siedlungsräume langfristig tolerant gegenüber den prognostizierten Hitzeereignissen zu entwickeln, sind daher die klimaökologischen Auswirkungen von Planungen unbedingt zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. So müssen günstige Belüftungseffekte, Freiflächen und Frischluftschneisen erhalten bzw. geschaffen werden. Straßenzüge und Freiflächen sollten begrünt werden (Verschattung) und Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu fördern. Ein positiver thermischer Effekt der Dachbegrünung ist die Minderung von Extremen der Oberflächentemperatur.

Während sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf bis zu 80 °C aufheizt, weisen begrünte Dächer eine Oberflächentemperatur von lediglich 20 bis 25 °C auf. Auch ist der Erhalt oder die Schaffung offener Wasserflächen zu beachten, die so wie innerstädtische Grünflächen eine kühlende Wirkung besitzen. Ebenfalls zu fördern sind Stadtbäume. Diese tragen zur Verschattung und zur erhöhten Verdunstungsleistung bei. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern Fein- und Grobstäube. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern bietet einen wirksamen Windschutz, der auch in unbelaubtem Zustand noch deutlich spürbar ist. Im Umfeld von Hecken entsteht im Tagesverlauf ein ausgeglichener Temperatur- und Feuchtehaushalt. Neben der positiven Wirkung auf das Kleinklima bieten Hecken zudem zahlreiche Lebens- und Rückzugsräume für Vögel und Kleinsäuger.

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.

Zukünftig ist durch das Vorhaben mit einer Verbesserung der Luftqualität zu rechnen. Naturnahe Fließgewässer, einschließlich ihrer Ufervegetation besitzen eine filternde Wirkung und führen zu einer Verringerung des Luftfeinstaubes. Eine ergänzende Durchgrünung würde das Gebiet strukturell aufwerten und sich positiv auf die lufthygienischen Bedingungen auswirken. In der Planung sind entsprechende Pflanzungen vorgesehen.

Durch das Vorhaben verbessert sich insgesamt die kleinklimatische Situation innerhalb des Grünzugs und angrenzender Siedlungsbereiche. Bestehende Strukturen bleiben erhalten und unterziehen sich einer lufthygienischen und thermisch günstigen Aufwertung. Klimarelevanten Funktionen gehen demnach nicht verloren, sondern werden unterstützt.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen und gewerblichen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden. Durch das geplante Bauvorhaben sind mit keinen weiteren Lichtimmissionen zu rechnen.

1.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)

Abgesehen von den in Kap. 1.2 behandelten lufthygienischen Aspekten sind an dieser Stelle mögliche Auswirkungen auf die Erholungsvorsorge zu betrachten.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Sulzbach am Main. Der westliche Teil des Plangebiets wird erschlossen durch die Bahnhofstrasse. Die Franz-Schüßler-Straße dient im östlichen Teil des Plangebiets als Erschließungsstraße. Die Umgebung des Plangebiets wird derzeit vermutlich von Erholungssuchenden der Bevölkerung genutzt, die diese für Spaziergänge nutzen. Durch die Gestaltung des Plangebiets als Spiel- und Erholungsfläche wird die Erholungsfunktion der bestehenden öffentlichen Grünflächen aufgewertet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grüne Lunge“ wird ein wertvoller Beitrag zur Schaffung von attraktiven Freizeitflächen und Orten zur Naherholung der Bevölkerung geleistet.

Allerdings ist durch die Lage inmitten der Ortslage von erhöhtem Straßenverkehr auszugehen, was zu einer zeitweisen Belastung durch Lärmemissionen führt. Die Emissionspegel durch den Straßenverkehrslärm gemäß der Verkehrsmengenkarte liegen tagsüber bei 59,5 dB (A) und nachts bei 50,8 dB (A). So werden schalltechnische Orientierungswerte zur lärmzugewandten Fassadenseite des Seniorentreffs überschritten. Aufgrund der ausbleibenden Nutzung in der Nacht sind die Anforderungen gegenüber Verkehrslärm vernachlässigbar. Es wird empfohlen die Aufenthaltsräume des Gebäudes zur lärmabgewandten Fassadenseite anzuordnen, da sich eine weitere Lärmminde- rung einstellt. Durch die geringe Fluktuation der PKW-Stellflächen ist mit keinen weiteren Störungen der Nachbargebäude zu rechnen. Insgesamt ist von keiner Erhöhung der Lärmemissionen durch das Vorhaben auszugehen.

1.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Die folgenden Aussagen zur Tier- und Pflanzenwelt im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung beruhen auf eigenen Übersichtsbegehungen und Bestandskartierungen im Jahr 2025 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl. Aussagen zur Tierwelt werden geschlussfolgert.

1.4.1 Vegetation und Biotopstruktur

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage von Sulzbach am Main und ist gegliedert in einen westlichen und östlichen Teilbereich. Das westliche Teilgebiet ist geprägt durch Wohnbebauung und eine derzeit ungenutzte Grünlandfläche. Zwischen den Gebäuden und der Straße „An der Geeb“ verläuft der Sulzbach und ein bachbegleitender Spazierweg. Neben dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude an der Bahnhofstraße 4 befindet sich eine ältere gut ausgebildete Linde, die als Naturdenkmal beschildert ist (Abbildung).

Das westliche Teilgebiet bildet den Schwerpunkt der Umgestaltungsmaßnahmen. Neben der Errichtung eines Seniorentreffs und Bücherei, soll die bisherig ungenutzte öffentliche Grünfläche gestalterisch aufgewertet und ein Teilabschnitt des verrohrten Sulzbaches freigelegt werden. Derzeit ist die ungenutzte Grünfläche bestanden von einem älteren, gut ausgebildeten Baumbestand aus Hasel (*Corylus avellana*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Zentral auf der Fläche befindet sich ein Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Apfelbaum (*Malus spec.*) und eine Eibe (*Taxus baccata*). Fichtenbestände entlang des Sulzbachs wurden bereits durch Gehölzentnahmen entfernt. In diesem Bereich sind kleinere Totholzhaufen und Wurzelstöcke auf der Fläche vorzufinden (Abbildung). Insgesamt zeigt das Teilgebiet einen parkähnlichen Charakter. Aufgrund von einem veränderten Mahdregime des ehemaligen Intensivrasens sind tw. sehr hohe Grasbestände vorzufinden. In der von Gräsern und krautigen Arten

dominierten Magerwiese treten vereinzelt Aufwüchse durch Himbeere und Brombeere hervor (Abbildung). Die Grünfläche zeigt eine geringe Artenvielfalt krautiger Arten. Umgeben ist die Grünfläche südlich, entlang der Hinteren Dorfstraße, von einer dichten Heckenpflanzung zusammengesetzt aus Tuja, 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 (Abbildung). Innerhalb der Sportanlage sind vorwiegend ältere, gut ausgebildete Bäume, wie Ahornblättrige Platane (*Platanus Hybrida*), Roteiche (*Quercus rubra*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Ahorn, Birke, Buche und Kornelkirsche (*Cornus mas*) vorzufinden. Eine Ausnahme stellen kleinere uferbegleitende Gehölze aus Ahorn und Buche entlang des Sulzbachs dar (Abbildung). Entlang des Teilgebiets fließt ein unverrohrter Teilabschnitt des Sulzbachs (Abbildung).



Abbildung 14: Blick auf Grünanlage im rückwärtigen Bereich des Gebäudes an der Bahnhofstraße 1 (IBU, 2025).



Abbildung 15: Blick in Richtung Südwesten auf die Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Gebäudes an der Bahnhofstraße 1 (rechts). Eine Linde an der Bahnhofsstraße ist als Naturdenkmal beschildert (IBU, 2025).



Abbildung 16: Blick auf das Gebäude an der Bahnhofstraße 4 (links) und eine Teilverrohrung des Sulzbachs (rechts) (IBU, 2025).



Abbildung 17: Kleinere uferbegleitende Gehölze (Ahorn, Buche) entlang des Sulzbachs im östlichen Plangebiet (IBU, 2025).



Abbildung 18: Blick auf die Sportanlage mit Jugendtreff (IBU, 2025).



Abbildung 19: Blick auf die beginnende Teilverrohrung des Sulzbachs im östlichen Teilbereich (IBU, 2025).

1.4.2 Tierwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Die folgenden Aussagen zur Tierwelt im Geltungsbereich beruhen auf faunistischen Erhebungen von Diplom-Biologin Christine Colmar, Ökologie und Stadtentwicklung, Darmstadt. Die erste Begehung des Plangebietes zur Abschätzung möglicher Habitatpotentiale, insbesondere die Kontrolle der Gebäudestrukturen, wurde am 24. April 2025 durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurden alle überplanten Gebäudestrukturen auf das Vorhandensein von Hinweisen auf eine Nutzung durch Fledermäuse sowie Vögeln untersucht. Es wurden auch Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und in die Bewertung integriert. Im Nachgang wurden folgende weiterführende Untersuchungen durchgeführt:

- Automatische Dauererfassung (14 Tage)
- Ausflugsbeobachtung (4 Termine)
- Kontrolle der Gehölzstrukturen im Bereich der Gebäudestruktur 6
- Nachrichtliche Übernahme der Gehölzkontrolle und Baumfällung

Gebäudekontrolle

Bei den überplanten Gebäudestrukturen handelt es sich um ein Wohnhaus (Nr.3), einen Garagenkomplex (Nr.1), zwei Schuppen (Nr.4 und Nr.5), einen Carport (Nr.2) sowie einen Unterstand (Nr.6) (s. Abb. 20). Im Detail konnte, nach einer entsprechenden Übersichtsbegehung, das Vorkommen von Fledermäusen in drei der Gebäudestrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Folglich wurde in diesen Bereichen (Gebäudestrukturen 1, 4 und 5) eine automatische Dauererfassung durchgeführt, die um zusätzliche Ausflugsbeobachtungen ergänzt wurde.



Abbildung 20: In der obigen Darstellung sind die zu bewertenden Gebäudestrukturen (rot) abgebildet. Die Nummerierung der einzelnen Untersuchungsbereiche erfolgte zufällig und dient lediglich der besseren Übersicht.

Baumfällung

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.

Bewertung Fledermaus

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 eine 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 (F-1), 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.

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.

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 (A-1)

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.

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.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen, um Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden oder zu mindern:

F-1	Schaffung von Ersatzquartieren (freiwillige Maßnahme) Zum Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter, hochwertiger Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Grundstückes empfohlen.
A-1	Schaffung von Ersatzquartieren (verbindliche Ausgleichsmaßnahme) 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. 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.

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.

1.4.3 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch Aufnahme des Zieles der Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff die Biologische Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist auch die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Das Plangebiet ist in seiner zukünftigen naturnahen Gestaltung für die Erhaltung und Förderung der Biodiversität als wertvoll zu erachten. Durch die Renaturierung und Offenlegung des Sulzbachs und neue Anpflanzungen heimischer Gehölze und Sträucher werden neue Lebensräume geschaffen. Insgesamt geht in der die Planung nicht nur ein soziokultureller Nutzen hervor, sondern auch eine konkrete Steigerung verschiedener Ökosystemdienstleistungen.

Durch Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann die Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für betroffene Arten hinreichend erfüllt werden und somit wird dem Belang der Biologischen Vielfalt Rechnung getragen.

1.4.4 NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bayr. NatSchG

Geschützte Biotope befinden sich innerhalb des Plangebiets keine. In einer nordöstlichen Entfernung von rd. 450 bis 500 m des Plangebiets liegen die neu kartierten Biotopflächen „Feldgehölze und Gebüsche am Heidelöser nördlich Sulzbach“ mit den Biotop-Nr. 6020-1023-002 und Biotop-Nr. 6020-1023-003 und aus der alten Biotopkartierung die Biotopfläche „Hecken nördlich Sulzbach“ mit der Biotop-Nr. 6020-0010-001. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht zu einer Beeinträchtigung der Biotope.

NATURA 2000-Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von dem Eingriff nicht betroffen (s. Abb. 20)¹⁴. Das nächste Vogelschutzgebiet (Natura 2000) mit der Bezeichnung „Spessart“ (ID 6022-471) liegt ca. 11 km entfernt östlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der Entfernung besteht kein funktionaler Zusammenhang zwischen der Planung und dem NATURA 2000-Schutzgebiet. Ein Teilbereich des nächstgelegenen FFH-Gebiets („Maintal und -hänge zwischen Sulzbach und Kleinwallstadt“ (ID-Code: 6121-371)) liegt rd. 300 m westlich des Plangebiets. In rd. 1,2 km Entfernung befindet sich der zweite Teilbereich des FFH-Gebiets. Naturschutzfachlich bieten die dortigen Flachland-Mähwiesen einen wertvollen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Eine Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

¹⁴⁾ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU, Hrsg.): BayernAtlas. Abgerufen am 16.04.2025

Naturschutzgebiet

Die Planung betrifft keine Naturschutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet („Mainauen bei Sulzbach und Kleinwallstadt“ (NSG-00476.01) liegt rd. 300 m westlich des Plangebiets. In rd. 1,2 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen im Sulzbachtal“ (NSG-00262.01). Rd. 1,3 km nordwestlich liegt das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Aschaffenburg und Altenbachgrund“ (NSG-00748.01).

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone) (LSG-00561.01)“ liegen in rd. 1,2 km östlicher Entfernung zum Plangebiet. Zweck des Landschaftsschutzgebietes ist es, die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des für den Spessart typischen Landschaftsbildes zu bewahren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten. Der Spessart wird vor allem geprägt durch weitläufige Laubmischwälder. Auswirkungen durch Umsetzung der Planung auf den Zweck des LSG sind nicht zu erwarten.

Naturparke

Das Plangebiet ist innerhalb des 170.013 ha großen Naturparks „Spessart“ verzeichnet (s. Abbildung 21). Dieser erstreckt sich auf die Bundesländer Bayern und Hessen und ist eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete in Deutschlands. Gemäß des Regionalplans sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert werden. Vorhandene Schäden sollen durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

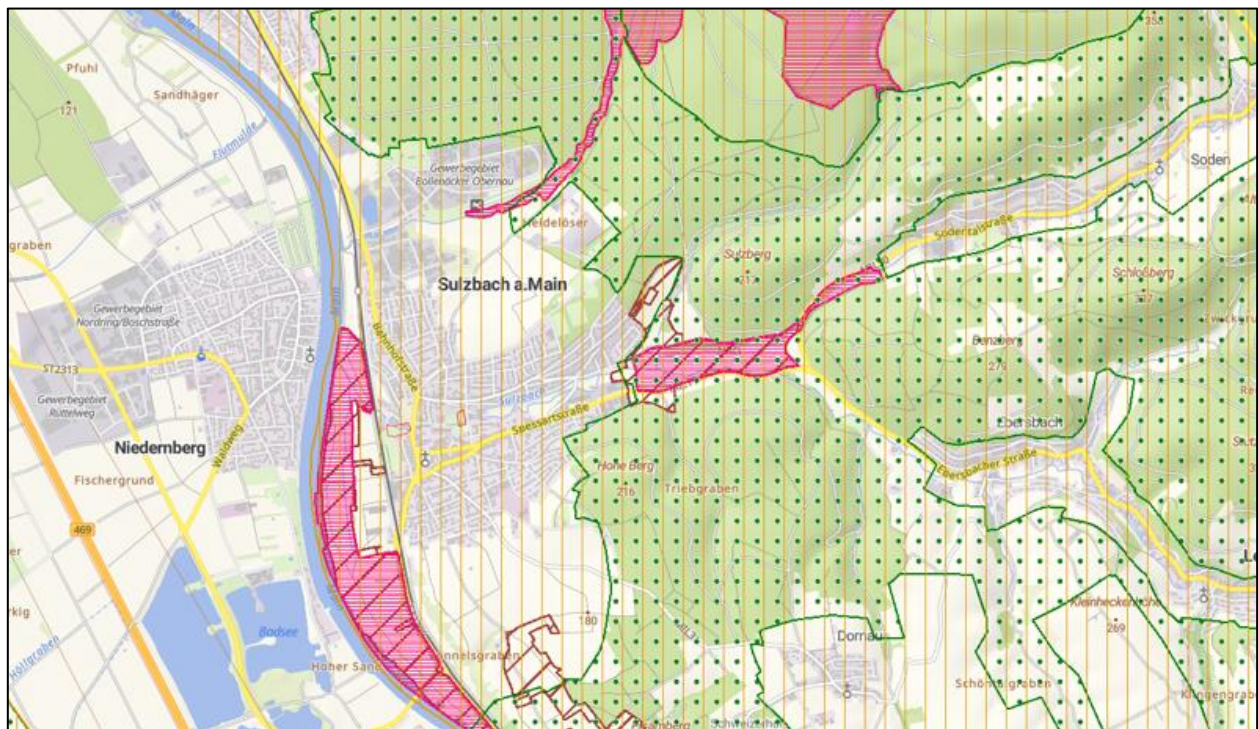


Abbildung 21: Lage des Eingriffsbereichs (rot eingezeichnet) innerhalb des Naturparks „Spessart“ (orange schraffiert), Naturschutzgebiete (pink schraffiert) und zum LSG (grün hinterlegt). Quelle BayernAtlas, abgerufen am 16.04.2025.

1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Anfang des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Stadt Sulzbach am Main rund um den gleichnamigen Fluss, der dem Main im Gemeindegebiet zufließt (Abbildung 22). Damals unterschied man zwischen Station Sulzbach und dem historischen Ortskern Sulzbach der sich in direkter Nähe zum Plangebiet befindet.

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 an, 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. So wird die geplante PKW-Stellfläche zum Erhalt des Ortsbildes und des Freiflächencharakters durch eine Hecke in Richtung Grünanlage abgeschirmt. Insbesondere verbessert sich das Ortsbild deutlich durch die Freilegung eines Teilabschnittes des Sulzbachs.



Abbildung 22: Ausschnitt der historischen Karte aus den Jahren 1808 bis 1830. Die beiden Teilbereiche des Plangebiets sind rot umkreist. (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am: 16.04.2025).

1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler¹⁵. In direkter Nähe befinden sich jedoch Baudenkmäler wie die Friedhofskapelle aus dem Jahr 1825 (D-6-76-160-5). Der historische Ortskern ist als Gesamtanlage geschützt basierend auf archäologischen Befunden des Mittelalters und der frühen Neuzeit (D-6-6020-0222). An der Spessartstraße 58 befindet sich eine historische Marktbefestigung (D-6-76-160-1). Ein Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit befindet sich rd. 300 m südlich des Plangebiets und ist zum Teil überbaut (D-6-6020-0126).

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

1.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, die sich indirekt, d.h. i. d. R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung der Erholungsnutzung aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wechselwirkungen werden hieraus strenggenommen aber erst, wenn es Rückkopplungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung ist eigentlich nichts anderes als eine (wenn auch u. U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutsbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein. Vorliegend sind keine entsprechenden Wechselwirkungen zu erkennen.

¹⁵⁾ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU, Hrsg.): Bayerischer Denkmal-Atlas. Abgerufen am 10.10.2024

2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

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

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

VB 1	Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken. Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Gebiete geringgehalten wird.
VB 2	Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden Um eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu gewährleisten, sind Vorgaben nach deutschem Recht zu beachten, welche in der DIN 19731 konkretisiert werden. In der DIN finden sich Angaben zu Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial, die im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten sollen, dass es im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu einem Verlust der Bodenfunktion kommt. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten und sowohl Aushub und Lagerung hat in Abhängigkeit von Humusgehalt, Feinbodenart und Steingehalt getrennt zu erfolgen. Um eine Verdichtung des humosen Oberbodenmaterials durch Auflast zu verhindern, darf eine Mietenhöhe von 2 m nicht überschritten werden. Die Miete ist zu profilieren und darf nicht verdichtet werden. Bei Lagerzeiten von mehr als sechs Wochen sollten Bodenmieten begrünt werden, um die Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenleben sicherzustellen. Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen.
VB 3	Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.
VB 4	Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung) Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 2). Auf die Erhaltung einer geschlossenen, erosionsstabilen Vegetationsdecke ist zu achten.
VB 5	Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsflächen angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig, während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserablenkungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wieder zu begrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

2.2 Kompensationsmaßnahmen

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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. Das Aktenzeichen, unter welchem die Punkte zur Verfügung stehen, wird zum Planentwurf ergänzt.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 d)

Die Plangebiete sind bereits überformt durch Bestandsgebäude und versiegelte Flächen. Die Planung sieht im Westen die Aufwertung einer bereits vorhandenen Grünfläche und die Errichtung eines neuen Gebäudes auf bereits befestigten Flächen vor. Der nördlich verlaufende Sulzbach wird in die Planung integriert, indem er offengelegt und die Uferbereiche mit Ufergehölzen bepflanzt werden. Im östlichen Teilgebiet wird der bereits bestehende Jugendtreff sinnvoll durch ein Jugendhaus ergänzt. Somit trägt das Bauvorhaben zur Erhöhung des Sport- und Freizeitangebots bei ohne weitere Flächen zu versiegeln. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff nicht erkennbar.

3.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik) (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf aktuellen Feld-Erhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Höhenschichtkarte, Luftbild, RegFNP, Bodenkarten) und Internetrecherchen behördlich eingestellter Informationen zu Boden, Wasser, Schutzgebieten und kulturhistorischen Informationen. Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nicht erkennbar.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführungen des Bauleitplans auf die Umwelt sind nicht geplant.

4 Zusammenfassung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 c)

Boden, Fläche und Wasser

Der Planungsraum befindet sich in der Naturraumeinheit *Unterrainebene (232)* und damit in der Haupteinheitengruppe *Oberrhinesisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland (D53)* (LfU 2020¹⁶).

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 (Abb. 8, Nr. 73b). 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 Plangebiets 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 nachzeitigem 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 (s. Tabelle 5). Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasser- sowie Heilquellenschutzgebieten (Abbildung 12). 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 (Gewässerkennzahl: 247534; Gewässer III. Ordnung), dieser mündet ca. 0,65 km nordwestlich der Planfläche in den Main (Gewässerkennzahl: 24; Gewässer I. Ordnung). Der Sulzbach ist in 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 Fließge-

¹⁶) BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU, Hrsg.): BayernAtlas. Abgerufen am 11.04.2025

wässern 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 (*Corylus avellana*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Zentral auf der Fläche befindet sich ein Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Apfelbaum (*Malus spec.*) und eine Eibe (*Taxus baccata*). 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 Tuja, 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 ist sind vorwiegend ältere, gut ausgebildete Bäume, wie Ahornblättrige Platane (*Platanus Hybrid*), Roteiche (*Quercus rubra*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Ahorn, Birke, Buche und Kornelkirsche (*Cornus mas*) 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“ (ID 6022-471) liegt ca. 11 km entfernt östlich des Geltungsbereichs. Die Planung betrifft keine Naturschutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet („Mainauen bei Sulzbach und Kleinwallstadt“ (NSG-00476.01) liegt rd. 300 m westlich des Plangebiets. In rd. 1,2 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen im Sulzbachtal“ (NSG-00262.01). Rd. 1,3 km nordwestlich liegt das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Aschaffenburg und Altenbachgrund“ (NSG-00748.01). Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Teilbereiche des Landschaftsschutzgebiets „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone) (LSG-00561.01)“ liegen in rd. 1,2 km östlicher Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet ist innerhalb des 170.013 ha großen Naturparks „Spessart“ verzeichnet (s. Abbildung 16). 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 Bodendenkmäler¹⁷. In direkter Nähe befinden sich jedoch Baudenkmäler wie die Friedhofskapelle aus dem Jahr 1825 (D-6-76-160-5). Der historische Ortskern ist als Gesamtanlage geschützt basierend auf archäologischen Befunden des Mittelalters und der frühen Neuzeit (D-6-6020-0222). An der Spessartstraße 58 befindet sich eine historische Marktbefestigung (D-6-76-160-1). Ein Brandgräberfeld der Urnenfelderzeit befindet sich rd. 300 m südlich des Plangebiets und ist zum Teil überbaut (D-6-6020-0126).

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

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs (s. Tabelle 2) 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 (BayKompV) 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. Das Aktenzeichen, unter welchem die Punkte zur Verfügung stehen, wird zum Planentwurf ergänzt.

¹⁷⁾ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU, Hrsg.): Bayerischer Denkmal-Atlas. Abgerufen am 10.10.2024

¹⁸⁾ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Online verfügbar unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf (letzter Zugriff 13.10.2023)



- B141 Schnithecke mit überwiegend einheimischen Arten
- F11 Sehr stark bis vollständig veränderte Fließgewässer
- P11 Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
- V11 Verkehrsfläche, versiegelt
- X4 Gebäude
- Einzelbaum (gefällt)
- Strauch (entfernt)
- Einzelbaum (vorhanden)
- Verlauf des Baches (verrohrt)
- Geltungsbereich des Bebauungsplans



Dr. Theresa Rühl
Am Boden 25
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0
info@ibu-ruehl.de

Markt Sulzbach am Main
Bebauungsplan "Grüne Lunge"
Teilbereich West

Umweltbericht
Vegetation und Nutzung

Projekt-Nr.:	250404
gez.	A. Saleem
Datum:	09.05.2025
Maßstab:	1: 500



-  B141 Schnitthecke mit überwiegend einheimischen Arten
-  B212 Feldgehölze mit standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung
-  F13 Deutlich veränderte Fließgewässer
-  P11 Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
-  V11 versiegelte Flächen
-  Einzelbaum (vorhanden)
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans



Dr. Theresa Rühl
Am Boden 25
35460 Staufenberg
Tel. (06406) 92 3 29-0
info@ibu-ruehl.de

Markt Sulzbach am Main
Bebauungsplan "Grüne Lunge"
Teilbereich Ost

Umweltbericht
Vegetation und Nutzung

Projekt-Nr.:	250404
gez.	A. Saleem
Datum:	13.05.2025
Maßstab:	1: 250