



GEMEINDE GLATTBACH |  
„FEUERWEHR MIT UMBAU KNOTENPUNKT“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
mit 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“

Landkreis Aschaffenburg

Begründung mit Umweltbericht  
zum Vorentwurf  
vom 16.06.2026

## AUFTRAGGEBER



Gemeinde Glattbach  
Schulstraße 17  
63864 Glattbach

Vorentwurf: 16.06.2026  
Entwurf: .....  
Planfassung: .....

---

Baier 1. Bürgermeister

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

---

Gudrun Rentsch,  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

## BEARBEITUNG

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Katrin Hansmann  
Landschaftsarchitektin bdla

Bahareh Khalilzadeh Bejand  
M. Sc. Angewandte Geowissenschaften

# INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Rechtliche Grundlagen	7
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
2.3	Bauleitpläne	8
2.3.1	Flächennutzungsplan	8
2.3.2	Bebauungsplan „Auf der Weitzkaut“	9
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	9
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plan- gebietes und angrenzende Nutzungen	10
3	Inhalte der Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen	12
3.1	Städtebauliches Konzept / Planungsalternativen	12
3.2	Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung	14
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
3.5	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltungsfestsetzungen	16
3.6	Erschließung, Verkehrsflächen	18
3.7	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Nieder- schlagswasser	19
3.8	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	19
3.9	Denkmalschutz	21
3.10	Grünordnerische Festsetzungen	21
4	Flächenbilanz	24
5	Umweltbericht	25
5.1	Vorbemerkungen	25
5.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	25
5.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungs- methoden für die Umweltprüfung	26
5.4	Standort- und Planungsalternativen	27
5.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fach-	

	gesetze und Planungen	28
5.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	29
5.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
5.7.8	Schutzgut Fläche	47
5.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	50
5.8.2	Einstufung der geplanten Nutzung	51
5.8.5	Maßnahmen zum Ausgleich	54
5.8.6	Ermittlung des Kompensationsumfangs	56
5.9	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	56
5.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	57
5.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	57
6	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	61
7	Quellen- und Literaturverzeichnis	63
	Abbildungsverzeichnis	65
	Tabellenverzeichnis	65
	Anhang	66

# 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer derzeit brach liegenden Grünfläche als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“, um den von der Gemeinde Glattbach beabsichtigten Ersatzneubau des Feuerwehrhauses zu ermöglichen.

Der aktuelle Standort der Freiwilligen Feuerwehr Glattbach liegt im verwinkelten Ortskern in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule und zu Wohn- und Geschäftshäusern und weist Erweiterungs- und technischen Modernisierungsbedarf auf, was am bisherigen Standort nach eingehender Prüfung nicht zielführend umgesetzt werden kann.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist daher die Bereitstellung eines verlagerten Feuerwehrstandorts, der die Anforderungen an eine moderne Nutzung und Betrieb der Feuerwehr erfüllt, gleichzeitig in die städtebauliche Situation eingebunden ist und den Belangen der benachbarten gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen sowie der natürlichen Umgebung Rechnung trägt. Hierdurch soll auch zukünftig der Brandschutz im Ort gewährleistet sein.

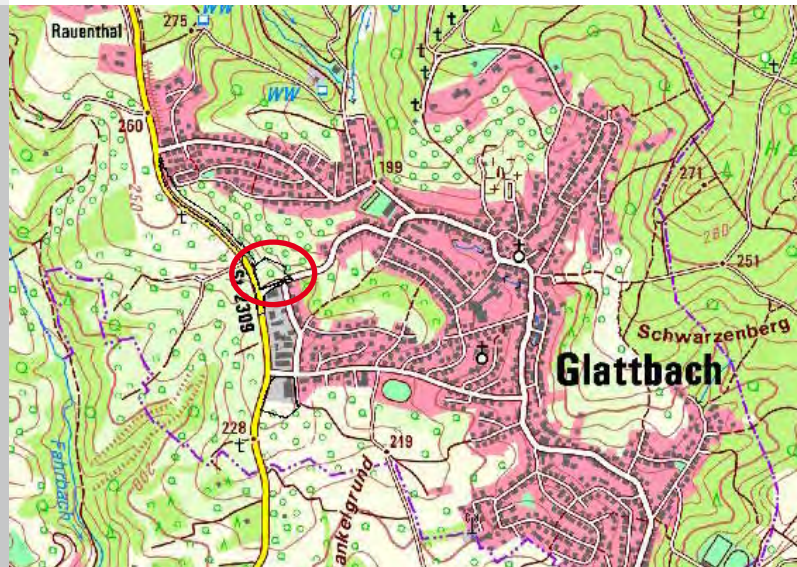
Der für den Neubau der Feuerwehr vorgesehene Standort liegt im Bereich der Einfahrt zur Straße „Hauptstraße“ von der Staatsstraße ST 2309 auf Höhe des westlichen Ortsausgangs. In diesem Bereich ist der Umbau des Kreuzungsbereichs Hauptstraße - Staatsstraße als T-Kreuzung geplant: Es wird eine Ausfahrt von der Hauptstraße auf die Staatsstraße ergänzt sowie eine Linksabbiegespur von der Staatsstraße in die Hauptstraße. Der geplante neue Standort für die Feuerwehr ist somit zukünftig verkehrlich sehr gut erschlossen.

Gleichzeitig ist hier auch eine Neuordnung und ein Ausbau/ Ertüchtigung des parallel zur ST 2309 verlaufenden Radwegs, der an die Ortsteile Himbeergrund und Enzlinger Berg anbindet und über die überplante Fläche verläuft, - entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde und des staatlichen Bauamts zu Verbesserung der Radwegeverbindungen - erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans können somit Synergieeffekte genutzt werden, in dem neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Feuerwehrstandorts auch Verbesserungen der verkehrlichen Erschließung ermöglicht werden.

Um die planungs- und baurechtlichen sowie die umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung für den Bau der Feuerwehrgerätehauses, den Umbau des Knotenpunkts und den Bau des Rad-/Fußweges zu erfüllen, wird der Bebauungsplan mit Umweltbericht einschließlich der

Abb. 1: Auszug aus der topographischen Karte mit Umgrenzung des Plangebiets  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, unmaßstäblich



Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt. In diesem Zug ist es auch erforderlich, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Glattbach durchzuführen, da dieser derzeit ein Mischgebiet ausweist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat der Gemeinde Glattbach hat am 13.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

Durch zwischenzeitliche Aufnahme des erforderlichen Umbaus des Knotenpunkts Hauptstraße - Staatsstraße einschließlich der Trasse des geplanten Fuß-/ Radwegs in den Umgriff des Bebauungsplans wurde der Name des Bebauungsplans klarstellend zu „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ geändert.

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind, in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)

### 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 und dem Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain (1). Diese sind in Kap. 4 der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glattbach benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Gemeinde Glattbach trägt mit der vorgelegten Planung zur Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen am westlichen Ortsrand den übergeordneten Planvorgaben Rechnung. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung und Ordnung, den Klimaschutz, die gewerbliche Entwicklung sowie für Natur und Landschaft werden beachtet.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
Quelle: Gemeinde Glattbach 1985

## 2.3 Bauleitpläne

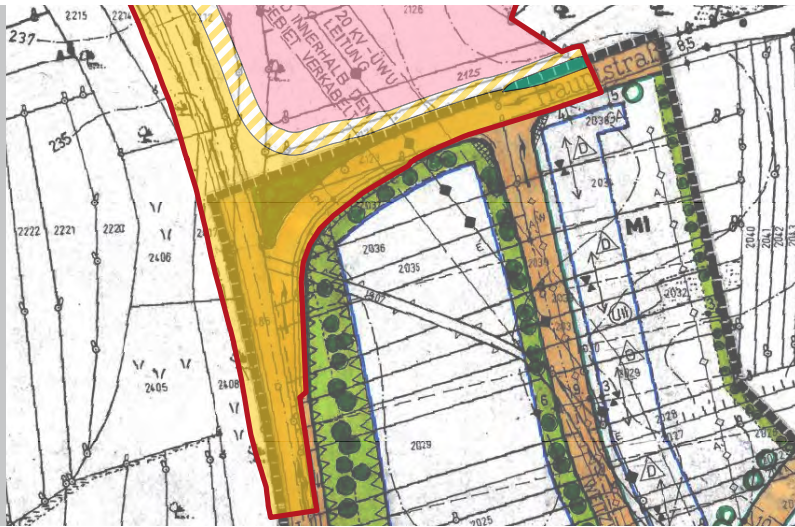
### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glattbach (vom 13.12.1978 i. d. F. vom 30.01.1984/10.06.1985 als Urplan) ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein Mischgebiet sowie die damals vorhandene und geplante Trasse der Staatsstraße mit öffentlicher Grünfläche im Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungsbereich dargestellt (vgl. Abb. 2.)

Es grenzen südlich Gewerbegebiet und Mischgebiet an, nördlich und östlich ist ein Wohngebiet (WA) dargestellt, im Osten verläuft von Nord nach Süd die überörtliche Staatsstraße ST 2309, die mit einer öffentlichen Grünfläche zur Bebauung getrennt ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für einen Radweg festgesetzt. Da die mit der Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellten Flächennutzungen nicht den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechen, ist für den Geltungsbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Weitzkaut“ mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (rot) / Überlagerung der Änderung  
Quelle: Gemeinde Glattbach 1986



### 2.3.2 Bebauungsplan „Auf der Weitzkaut“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erstreckt sich im Süden in den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“. Im Bereich dieser Überschneidung wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch die Festsetzungen des nun vorliegenden Bebauungsplans „ersetzt“: Die Änderung umfasst die Anpassung an die aktuelle Straßenplanung (vgl. Abb. 3).

## 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Für das Baugebiet Feuerwehr und Radweg im Nordwesten der Ortslage Glattbachs ergeben sich aufgrund der Lage innerhalb des Naturparks Spessart für das Vorhaben folgende relevante Zielvorgaben:

- Förderung und Erhalt der Zielart Zauneidechsen
- Förderung, Erhalt und Wiederherstellung eines Streuobstgürtels am Ortsrand
- Einbindung des neuen Gebäudes durch Gehölze
- Erhalten des Gehölzbestandes soweit möglich zur Einbindung von Radweg und Baufläche in den Landschaftsraum

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach § 23-30 ff.

Abb. 4: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung/ arc.grün 2026, unmaßstäblich



BNatSchG, Flächen des Natura 2000-Netzes oder kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung betroffen.

Durch grünordnerische Festsetzungen (private Grün-/Ausgleichsflächen) zur Randeingrünung kann eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft gewährleistet und der Siedlungsrand insgesamt aufgewertet werden.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, die Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung werden durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

## 2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der nordwestlichen Grenze der Ortslage Glattbachs. Die brachliegende landwirtschaftliche Fläche, geprägt durch einige Obstbäume und nach Osten einen alten Baumbestand, wird als siedlungs-

naher Freiraum genutzt. Der über die Fläche verlaufende Radweg ist im bestehenden Zustand viel befahren.

Im westlichen Geltungsbereich verläuft von Nord nach Süd die Staatsstraße ST 2309.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2000/1 TF (Hauptstraße), 2116 TF, 2124, 2125, 2126, 2127, 2153, 2153/2 TF, 2214 TF, 2406 TF, 2485 TF (Staatsstraße), 2485/6, 2485/11, Gemarkung Glattbach, mit einem Umfang von insgesamt ca. 1,02 ha.

Der geplante neue Standort für die Feuerwehr liegt auf einer Höhenlage von ca. 238 m üNN bis 235 m üNN und fällt an der östlichen Grenze steil nach Osten auf ca. 228 m üNN ab.

Über die Straßen „Hauptstraße“ und die Staatsstraße ST 2309 ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Städtebauliches Konzept / Planungsalternativen

Die Gemeinde Glattbach plant einen Ersatzneubau des Standorts der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr: Aufgrund der aktuellen Anforderungen der Feuerwehr und der baulichen Missstände am bestehenden Gerätehaus in der Straße „Am Scharfen Eck“, was in Summe in einem umfangreichen Sanierungs-, Aktualisierungs-, Erweiterungs- und Instandsetzungsbedarf münden und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (verfügbare Flächengröße, angrenzende Nutzungen, ...) in keiner zufriedenstellenden Lösung münden würde, ist ein Neubau an anderer Stelle in der Gemeinde erforderlich (vgl. Kap. 5 der Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung zu Standortwahl und -alternativen).

Am gewählten Standort kann zusammen mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses auch die Zielsetzung der Gemeinde umgesetzt werden, den derzeit parallel zur ST 2309 geführten Radweg Johannesberg - Aschaffenburg, der die Ortsteile Himbeergrund und Enzlinger Berg anbindet und über die überplante Fläche verläuft, für den zunehmenden Fahrradtourismus und Fahrradverkehr auszubauen und zu ertüchtigen. Die Trasse des geplanten Rad-/ Fußwegs setzt sich langfristig entlang der Staatsstraße weiter fort (vgl. Abb. 5).

Das Konzept zur Entwicklung des Feuerwehrstandorts an der Hauptstraße stammt dabei aus dem Jahr 2021 vom Büro Gebhard (vgl. Abb. 6). Dieses sieht den Neubau des Feuerwehrgerätehauses mit Sozialräumen, Stellflächen für Einsatzfahrzeuge und Pkw der Einsatzkräfte sowie Flächen für Übungen und Wartung vor.

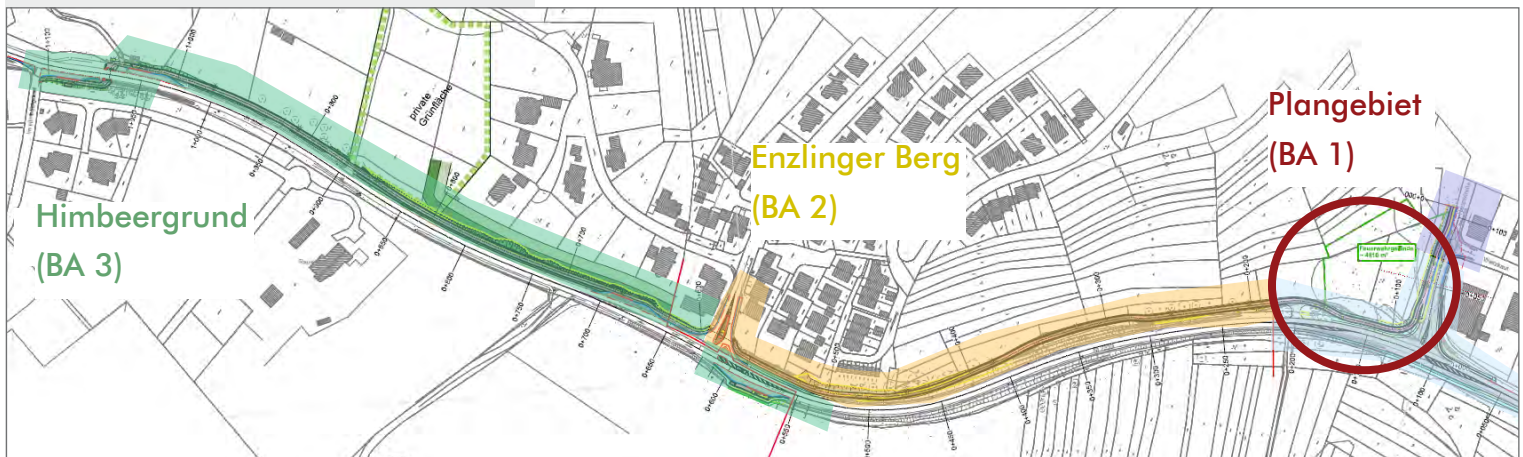


Abb. 5: Übersicht über die geplanten Bauabschnitte des Rad- und Fußwegs  
Quelle: IB Jung 2025, unmaßstäblich



Abb. 6: Konzept zum Feuerwehrstandort an der Hauptstraße  
Quelle: Büro Gebhard Architektur und Städtebau 2021, unmaßstäblich

Durch die gegenseitige Berücksichtigung der Planungen Feuerwehr - Radweg, einschließlich des Umbaus des Kreuzungsbereichs Hauptstraße - Staatsstraße, können Synergieeffekte genutzt und die jeweiligen Planungen optimiert werden. So kann bspw. im Bereich des Bebauungsplans für die Feuerwehr eine Plangenehmigung für die Verlagerung, den Ausbau und die Ertüchtigung des ersten Bauabschnitts des Radwegs (vgl. Abb. 5) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Satzung des Bebauungsplans ersetzt werden. Gleichzeitig kann der Erhalt prägender Bäume durch Optimierung der Rad-/Fußwegeführung und Verlagerung der geplanten Zufahrt zur Feuerwehr sichergestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird hinsichtlich der Feuerwehr die Zielsetzung verfolgt, für die zukünftige Bebauung und Nutzung einen Rahmen vorzugeben, der ein Einfügen in die Umgebung sicherstellt, und dabei gleichzeitig langfristige Flexibilität - insbesondere vor dem Hintergrund sich wandelnder Anforderungen an die Feuerwehr - ermöglicht.

## 3.2 Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Feuerwehrhauses einschließlich zugeordneter Nutzungen, die zur Sicherung des ausreichenden Brand- und Katastrophenschutzes in der Gemeinde Glattbach erforderlich sind.

Entsprechend sind dieser Zweckbestimmung dienliche bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die neben der Unterbringung von Fahrzeugen auch Übungs-, Technik-, Lager- und Sozialräume umfassen.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird für die Gemeinbedarfsfläche auf 80 % (GRZ 0,8) festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung der benötigten Gebäude sowie befestigten Übungsflächen und einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Höheneinstellung der Bebauung wird über die Festsetzung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt.

Aufgrund der Anforderungen der Feuerwehr sind entsprechende Gebäudehöhen erforderlich, die u. a. die Errichtung von Unterstellhallen für Einsatzfahrzeuge und eines „Übungsturms“ ermöglichen.

Gleichzeitig orientiert sich die Festsetzung an den zulässigen Gebäudehöhen im südlich gelegenen Baugebiet „Auf der Weitzkau“, in dem Bauflächen mit Traufhöhen bis zu 9 m (Gewerbegebiet) bzw. Gebäude mit zweigeschossigem Satteldach (Mischgebiet) angrenzen.

So ist eine optisch angepasste Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet, die nachteilige Auswirkungen auf die Fernwirkung minimiert, und gleichzeitig eine hohe Ausnutzung der verfügbaren Fläche ermöglicht.

Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Geländehöhe von 238 m üNN festgesetzt (vgl. Abb. 7). Dies entspricht der voraussichtlichen ungefähren Höhenlage an der

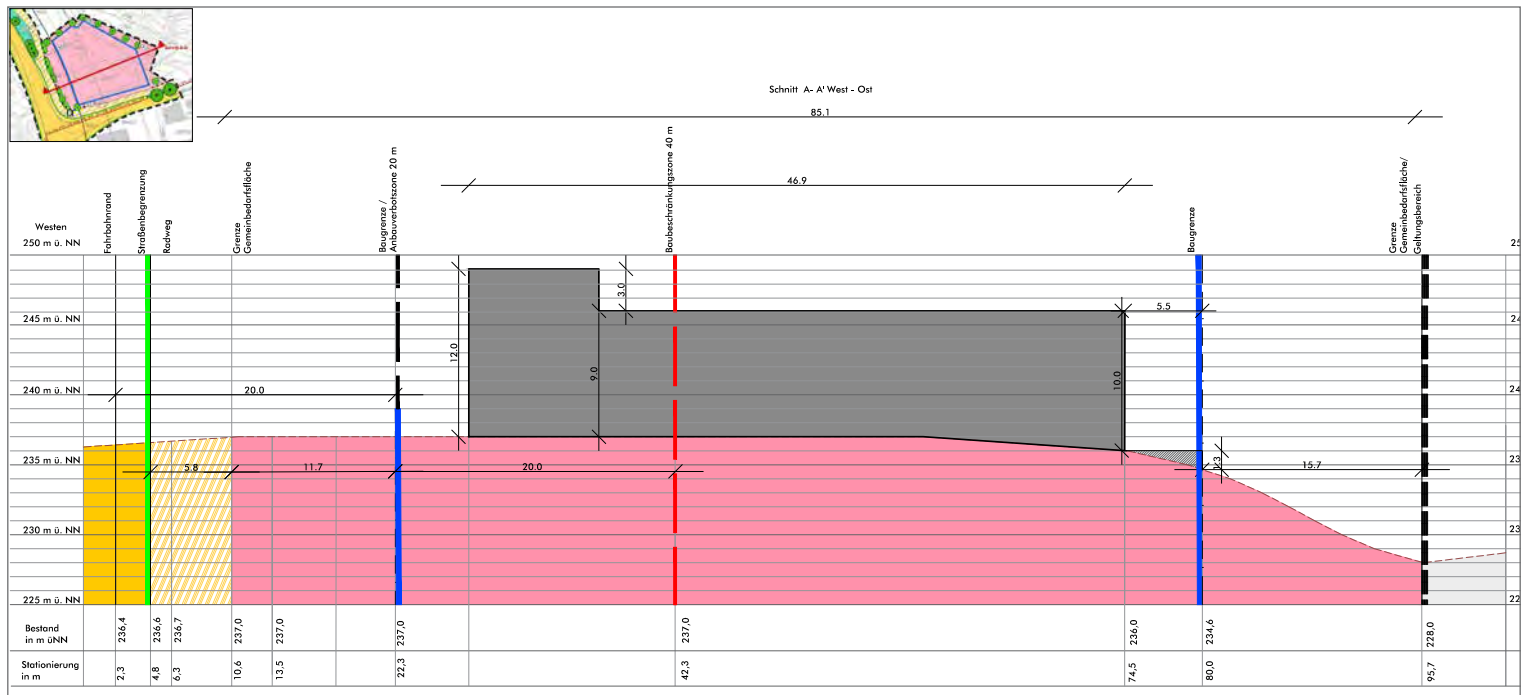


Abb. 7: schematischer Schnitt der geplanten Bebauung  
 Quelle: arc.grün 2026, unmaßstäblich

zukünftigen Grundstücksgrenze im Bereich des zukünftigen Ein-/ Ausfahrtsbereichs. Damit bleibt das bestehende Höhenniveau in etwa erhalten und es lässt sich eine ebene Zufahrt zu dem geplanten Feuerwehrhaus gewährleisten.

Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen (solarthermische-/ PV-Anlagen, Belüftung, Sirenen, Antennen) die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie auf die technisch erforderlichen Höhen beschränkt werden. Außerdem ist für die Errichtung eines Übungsturms eine Höhe von 12 m zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, sodass gestalterische Auswirkungen auf benachbarte Quartiere oder das Landschaftsbild am Ortsrand minimiert werden und andererseits große Flexibilität gewährleistet ist.

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Baukörper sind in offener Bauweise, d. h. mit seitlichen Grenzabständen, zu errichten, jedoch darf die Länge der Baukörper mehr als 50 m betragen. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung für die Feuerwehr und steht gleichzeitig in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße (die maximal mögliche Gebäudelänge aufgrund der Baugrenzen beträgt ca. 60 m).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese gewährleisten zum einen eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung der geplanten Bebauung, zum anderen werden steilere Grundstücksflächen im östlichen Geltungsbereich, für deren Bebauung Geländeänderungen in größerem Umgriff erforderlich würden, von einer Bebauung ausgeschlossen. Hierdurch können Bodeneingriffe minimiert und die Einsehbarkeit der zukünftigen Bebauung von der tiefer gelegenen Ortslage verringert werden.

Entlang der Staatsstraße sind zudem Bereiche mit Anbauverbot gemäß Art. 23 BayStrWG (20 m ab Fahrbahnrand) bzw. Baubeschränkung gemäß Art. 24 BayStrWG (40 m ab Fahrbahnrand) zu beachten.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen, nicht getroffen.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltungsfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Da die beabsichtigte Nutzung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr hinsichtlich der Nutzungsanforderungen im Wesentlichen einer gewerblichen Nutzung entspricht, sind entsprechend die Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 für Gewerbegebiete einzuhalten (Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, min. 3 m). Unter Berücksichtigung der Abstände zu angrenzenden Nutzungen kann so die Funktion

der Abstandsflächen, durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung im Geltungsbereich selbst und insbesondere für Nachbarnutzungen zu gewährleisten, sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der Dächer enthält der Bebauungsplan flexible Vorgaben: Über die Begrenzung der zulässigen Dachneigung von 0° bis 30° hinaus, werden keine Vorgaben hinsichtlich der Dachformen vorgeschrieben, sodass diese frei wählbar sind. Als Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben rot- bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen sowie Bitumen, Kies oder Folie für Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Anbauten, wie Eingangsüberdachungen, Nebenanlagen und Carports sind darüber hinaus auch andere nicht stark reflektierende Materialien und Farben der Dacheindeckung, wie bspw. Kunststoff oder Glas, zulässig.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan verpflichtende Vorgaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie zur Begrünung von Gebäuden, die einen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung sowie Verbesserung u. a. der klimatischen Situation und der Biodiversität vor Ort sowie der Regenwasserrückhaltung leisten:

- Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu errichten.
- Außerdem sind flachgeneigte Dächer zu begrünen.
- Dabei wird - um bei einer kombinierten Ausführung von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bodenschicht zu gewährleisten - eine aufgeständerte Errichtung der Solarmodule mit Mindestabständen zwischen den Modulreihen festgesetzt.
- Fassaden sind ebenfalls zu begrünen, sofern diese auf einer Länge von 10 m keine Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) aufweisen.

Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität für die zukünftige Bebauung der Feuerwehr enthält der Bebauungsplan hinsichtlich der Einfriedungen nur die Vorgabe, dass diese zur Verbesserung der Durchlässigkeit für Kleintiere zur freien Landschaft hin sockellos auszuführen sind. Darüber hinaus sind die allgemeinen Vorgaben der BayBO zu beachten.

Weiter enthält der Bebauungsplan verschiedene Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung und Eingriffe in den Boden, u. a. hinsichtlich einer möglichst wasserdurchlässigen Gestaltung der befestigten Erschließungsflächen, sofern mit den Nutzungsansprüchen der Feuerwehr und den wasserrechtlichen Vorschriften vereinbar.

Das Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und eine am Geländeverlauf orientierte Bebauung wird durch eine Beschränkung der zulässigen Geländeänderungen auf maximal 2,0 m, was durch Böschungen / Stützmauern bzw. deren Kombination auf dem Baugrundstück abzufangen ist, sowie der zulässigen maximalen Gesamthöhe gewährleistet. Hierdurch ist die Höhensituation der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft hinsichtlich der (Fern-)Wirkung am Ortsrand ausreichend bestimmt.

### 3.6 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets sowie die Anbindung des Gebiets an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gewährleistet:

Die Anbindung der Feuerwehr an das Straßennetz sowohl zur Ortslage Glattbach, an die Ortsteile Himbeergrund, Rauhenthal und Enzlinger Berg, als auch überörtlich nach Johannesberg, wird der Knotenpunkt an der ST 2309 als T-Kreuzung ausgebaut (Maßnahme vom Staatlichen Bauamt Aschaffenburg). Der geplante Umbau mit Ergänzung der Staatsstraße um einen Linksabbieger in die „Hauptstraße“ ist daher Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, ebenso wie der erste Abschnitt der geplanten Trasse des straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs in Richtung Norden. Diese ist als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg festgesetzt.

Nach Norden werden sich weitere Bauabschnitte des Radwegs anschließen; nach Süden werden Fahrradfahrer, wie bisher, über die Straße „Weitzkau“ weitergeführt.

Die Zufahrt auf das Grundstück der Feuerwehr wird von der „Hauptstraße“ aus erfolgen.

Damit ist eine sichere Erschließung gewährleistet. Den unterschiedlichen Verkehrsarten ist Rechnung getragen. Die Errichtung eines ausreichenden Angebots an Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück möglich.

### 3.7 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) in den Straßen „Hauptstraße“ bzw. „Weitzkau“ angeschlossen werden.

Die Fläche der Feuerwehr wurde dabei grundsätzlich bereits in der Hydraulik des Generalentwässerungsplan (GEP) sowie der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt, allerdings mit einem niedrigerem Versiegelungsgrad, als gemäß vorliegendem Bebauungsplan zulässig (GRZ 0,8). Durch die festgesetzte Rückhaltung/ Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal können jedoch die Auswirkungen bzw. zusätzlichen Belastungen auf die Hydraulik des Kanalnetzes minimiert werden, zumal aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse von keiner ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen ist (vgl. Bebauungsplan „Auf der Weitzkau“ - 6. Änderung und Erweiterung). Die genaue Auslegung und Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens sowie der zulässigen Drosseleinleitung in den Mischwasserkanal ist im Rahmen eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes für den Feuerwehrstandort zu ermitteln. Für die Abschätzung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 für das Gebiet zu erstellen. Auf der Basis dieses Überflutungsnachweises ist entsprechend das erforderliche Rückhaltevolumen im Bauantragsverfahren nachzuweisen; dabei ist auch ein aktuelles Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens beizufügen.

Hinweise zu baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen werden gegeben.

Eine ausreichende Trink- und auch Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

### 3.8 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrhauses sind Schallemissionen sowohl im Rahmen des Übungsbetriebs als auch von Einsätzen des Brand- und Katastrophenschutzes verbunden. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorte innerhalb

des Bauungsplans „Auf der Weitzkaut“ (Gewerbe-/ Mischgebiet). Zur Untersuchung, inwiefern es durch die Planung zu einer Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen an relevanten Immissionsorten empfindlicher (Wohn-)Nutzungen im benachbarten Gewerbe- bzw. Mischgebiet kommen kann, wurde im Dezember 2025 eine Schallimmissionsprognose durch Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erstellt (vgl. Anhang 1 zur Begründung). Im Ergebnis kann u. a. Folgendes festgehalten werden:

- *Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sind an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten (Wohnhaus „Weitzkaut 24“) nur im Nachtzeitraum bei Großeinsätzen mit dem Ausrücken aller Fahrzeuge zu erwarten. Der in der TA Lärm für seltene Ereignisse zulässige Richtwert wird dabei jedoch eingehalten.*
- *Auf Basis der Daten der letzten drei Jahre ist davon auszugehen, dass weniger als 10 Großeinsätze mit allen Einsatzfahrzeugen pro Jahr im Nachtzeitraum stattfinden. In den vergangenen drei Jahren gab es maximal 3 dieser Großeinsätze pro Jahr in der Nacht. Darüber hinaus gab es weitere Einsätze mit weniger Fahrzeugen, bei denen mit der Einhaltung der IRW zu rechnen ist.*
- *Die zulässigen Richtwerte für Spitzenpegelereignisse werden bei der beschleunigten Abfahrt von Lkw nachts und beim Einsatz des Martinshorns auf dem Betriebsgrundstück tagsüber und nachts überschritten.*

Im Gutachten wird daher empfohlen, dass zur Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft daher der Einsatz des Martinshorns und beschleunigte Abfahrten an der Ausfahrt vermieden werden sollte. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Verwendung des Martinshorns der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dient und im Einzelfall keiner immissionsschutzrechtlichen Reglementierung unterliegt. Bei einem Einsatz des Martinshorns im Notfallbetrieb ist – auch bei der Verwendung auf öffentlichen Straßen – immer mit einer Lärmbelastung in der unmittelbaren Umgebung zu rechnen. Dies wurde in die textlichen Hinweise zum Bauungsplan übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind diese während der Bauphase vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt

von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.

## 3.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmale erfasst.

## 3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit ihren Ausprägungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Ebenso werden grünordnerische Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

### **Planerische Vorgaben zur Grünordnung**

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert (vgl. Kapitel 5).

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch Verkehrsflächen sowie einem markantem Gehölzbestand und eine extensiv genutzte Grünland-Brache mit jungen Obstgehölzen gekennzeichnet. Die meisten der im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesenen Tier- und Vogelarten können als weit verbreitete und ungefährdete Arten eingestuft werden. Zudem ist ein Vorkommen von streng und besonders geschützten Zauneidechsen nachgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete oder -gegenstände nach Naturschutzrecht. In hinreichendem Abstand liegen kartierte Biotope sowie ein Naturschutzgebiet, deren Beeinträchtigung somit nicht zu besorgen ist.

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben und den nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsvorhaben durchgeführt (vgl. Anhang 2 und Kapitel 5 Umweltbericht).

### **Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote, wie bspw. Anpflanzung von Laubbäumen, Sträuchern und Krautsäumen zur randlichen Einfassung sowie zur Beschattung und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung und Erhöhung der Biodiversität des Gebietes festgesetzt.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl, sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngerhalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB in einem Umfang von ca. 1,0 bis 1,5 ha außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (vgl. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kap. 5.8. Umweltbericht, Tab. 3 und Tab. 4). Dadurch ist ein Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft infolge der Bebauung und Erschließung des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang gewährleistet.

### **Beleuchtung**

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Menschen und Tiere durch nächtliche Beleuchtung werden Festsetzung zum Einsatz energiesparender Leuchten, die lediglich die vorgesehene Nutzfläche anstrahlen, Streulicht vermeiden und lediglich ein bestimmtes Farbspektrum abstrahlen sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigung von nachaktiven Tierarten, wie z.B. Fledermäusen, auch keine Insekten anziehen, getroffen.

### **Belange des Artenschutzes**

Zum Ausgleich des Verlustes von Nistmöglichkeiten für Vogelarten in den verlorengehenden Bäumen sind in den neu zu pflanzenden Gehölzen fünf Nistkästen für Vogelarten sowie vier Ersatzhabitate für Fledermausarten aufzuhängen.

Zudem sind vor Baubeginn Maßnahmen zur Vergrämung und Umsetzung von Zauneidechsen durchzuführen und ein Ersatzhabitat herzustellen.

Zudem sind Biotopbäume (in Streuobstbeständen oder im Wald) in gesichertem Eigentum auszuweisen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Anzahl der Bäume muss mindestens der Anzahl der entfallenden Höhlenbäume mit Höhlen entsprechen (mindestens 2 Biotopbäume).

Die kontinuierliche ökologische Funktion des Lebensraums ist aufgrund von Ausweichhabitaten bzw. Ausgleichsflächen in angrenzenden Flächen sowohl für Vogelarten als auch für Zauneidechsen gesichert. Die Gemeinde Glattbach ist für die dauerhafte artengerechte Bewirtschaftung der Ausgleichsmaßnahme verantwortlich.

Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten können mit Umsetzung der festgesetzten konfliktvermeidenden Maßnahme vermieden werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

sind im Umweltbericht (s. Kapitel 5) behandelt.

## 4 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan stellen sich wie folgt dar:

Gepplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr	0,46	45
öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,43	42
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg	0,09	9
Öffentliche Grünfläche	0,04	4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,02</b>	<b>100</b>

Zugeordnete Ausgleichsflächen	Fläche in ha
Ausgleichsflächen A1 und A2 vgl. Ziff. 9 der textl. Festsetzungen	0,52

Tab. 1: geplante Flächennutzungen und zugeordnete Ausgleichsflächen

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

### 5.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Glattbach plant an der Hauptstraße am westlichen Ortsrand von Glattbach den Ersatzneubau eines Feuerwehrhauses mit 5 bis 6 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge sowie Sozial- und Schulungsräumen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,02 ha auf.

Mit dem Bebauungsplan „Feuerwehr werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf sowie der Umgestaltung von Verkehrsfläche als T-Kreuzung und Radweg gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden Flächen für Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Geltungsbereichs planexterne Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 1,0 bis 1,5 ha ausgewiesen und verbindlich zugeordnet.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an bestehende Baugebiete am Ortsrand Glattbachs angrenzt, ist die grundlegende verkehrliche Anbindung (Erschließung) vorhanden. Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen sind aufgrund der das Planungsgebiet umgebenden Bebauung ebenfalls vorhanden.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der

Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 3) zu entnehmen.

## 5.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden anschließend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden ferner herangezogen:

- Regionalplan und Landschaftsentwicklungskonzept der Region Bayerischer Untermain (1)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Glattbach
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Aschaffenburg, 1999
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebungen zwischen Mai und Juli 2025 (Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg 2026) (s. Anhang 2)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehungen 2022-2025.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden)

- dem Schutz des Menschen vor vermeidbaren Lärmbelastungen
- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## 5.4 Standort- und Planungsalternativen

### **Standortalternativen**

Mit der Planung werden Flächen mit Bebauungspotential, die derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt sind, in Anspruch genommen. Die Prüfung von Standortalternativen auf örtlicher Ebene wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt (vgl. Kap. 5 der Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung) mit dem Ergebnis, dass angesichts der Lage außerhalb von Schutzgebieten, des Erfordernisses eines erweiterten Standortes für die Feuerwehr sowie der Nichtverfügbarkeit eines alternativen Standorts innerhalb der Bauflächen in Glattbach sowie der überwiegenden Eignung und des Fehlens von relevanten Nachteilen dieser Standort einer Alternative auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen ist.

### **Planungsalternativen**

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Planungsgebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen (vgl. Kap. 3.1 in der Begründung zum Bebauungsplan). So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen und aus Umweltsicht optimiert werden:

- Optimierung, Anordnung und Größe der bebaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), Abrücken von der Hangkante im Osten und vom Baumbestand im Süden.
- Reduzierung der Bauflächen (bedarfsgerechter Umgriff des Bebauungsplans)
- Schaffen gliedernder Grünstrukturen, Erhaltung des prägenden Baumbestandes sowie Pflanzgebote zur Einbindung

in den Landschaftsraum, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung

- Begrenzung von Geländeänderungen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild

## 5.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes und des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region Bayerischer Untermain (1) sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Aschaffenburg zur Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächenänderung im Umweltbericht herangezogen.

Des Weiteren wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2021)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 2020)

In Kap. 2.2 der Begründung werden die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans behandelt.

Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Land-

kreises Aschaffenburg (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 1999) ergeben sich für den Geltungsbereich landschaftliche Zielvorgaben wie

- Erhalt und Entwicklung strukturreicher, kleinteiliger Kulturlandschaften mit (...), Extensivgrünland, (...), Einzelbäumen und (...) Streuobstbeständen.

Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 21-30 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt. Es befindet sich kein Biotop der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im weiteren Umkreis nicht zu verzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Glattbach ist das Plangebiet als Mischgebiet sowie als Verkehrsflächen und begleitende Abstandsgrünflächen gekennzeichnet.

## 5.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 2). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Art und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme bezeichnet.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Erschließungsstraßen durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch Arten, biolog. Vielfalt Klima, Luft, Klimawandel
bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld)	Boden Wasser Fläche
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/Abgrabungen (Netto-Versiegelung)	GRZ 0,8 Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses Struktur-/Lebensraumverluste Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds zusätzliche kleinräumige Erwärmung und Aufheizung aufgrund der Flächenversiegelung, Versiegelung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Boden, Wasser, Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt  Klima, Luft, Klimawandel
betriebsbedingte Projektwirkung		
verkehrsbedingte Immissionen Immission	leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen Immissionsbelastung der Umgebung durch Übungsbetrieb, Wartungsarbeiten, Feuerwehreinsatz	Mensch

Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension

## 5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Einstufung der Schutzgüter erfolgt in geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Einstufung wird verbal-argumentativ abgeleitet.

## 5.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan Gemeinde Glattbach

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand Glattbachs ist als brachliegende Grünlandfläche mit einem ca. 30 Jahre alten Baumbestand mit markanten Einzelgehölzen geprägt. Gestaltende, strukturierte Wegeführung und Pflanzungen sind nicht vorhanden. Nördlich und östlich grenzen Grünflächen an, die im Flächennutzungsplan als Wohngebietsflächen (WA) dargestellt sind, südlich schließen Gewerbe- und Mischgebietsflächen an. Westlich verläuft die Staatsstraße ST 2309 mit straßenbegleitenden Grünflächen.

Das Plangebiet und die angrenzenden, kleinteilig strukturierten Landschaftsräume diesseits der ST 2309 werden für die siedlungsnahen Feierabenderholung und einen regionalen Tourismus als Spazierweg und als Radweg genutzt.

Die Aufenthaltsqualität und Erholungseignung ist durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen der ST 2309 vorbelastet.

Der Geltungsbereich liegt am oberen westlichen Talhang des Glattbachtals, oberhalb der eigentlichen Ortslage Glattbachs und ist von der Ortslage durch Sichtverschattung (Gehölze und Gebäude, Topografie) nicht einsehbar.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse und der Fortsetzung der brachliegenden Nutzung für Feierabenderholung und als Radweg sowie Erhalt des Baumbestands auszugehen.

Eine Änderung der Nutzung als siedlungsnaher Freiraum und Naherholungsraum ist nicht zu erwarten.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen, und deren nachteilige Auswirkungen auf störungsempfindliche Nachbarnutzungen in der Umgebung wurden abgeschätzt.

Da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um eine störungsempfindliche Nutzung handelt, sind von außen auf das Plangebiet einwirkende Immissionen hier nicht erheblich.

Die dem Bebauungsplan beizufügende Schalltechnische Immissionsprognose (IB Wölfel, 01.12.2025) liegt vor (siehe Anhang 1, vgl. Kap. 3.8).

Im Ergebnis „werden die Gesamtimmissionen durch den regulären Betrieb der Feuerwehr und durch die Einsätze tagsüber nicht relevant erhöht. Die Gesamtimmissionen aller gewerblichen Anlagen bleiben an den bereits belasteten Immissionsorten etwa auf dem gleichen Niveau wie bisher und führen nicht zu relevanten zusätzlichen Überschreitungen der Richtwerte.“ (...) „Bei Großeinsätzen mit dem Ausrücken aller Fahrzeuge in der Nacht ist hingegen am Wohnhaus Weitzkaut 24 mit Überschreitungen des IRW um bis zu 3 dB zu rechnen. Der in der TA Lärm für seltene Ereignisse zulässige Richtwert wird eingehalten. In den WA-Gebieten wird der IRW unterschritten.“ Das Gutachten geht davon aus, dass weniger als 10 Großeinsätze pro Jahr im Nachtzeitraum stattfinden.

Der Regelbetrieb der Feuerwehr gemäß Nutzungskonzept einschließlich Übungs- und Dienstbetrieb (bis 21.30 Uhr), gemeinsame Zugübung am Wochenende (10.00 Uhr bis 13.00 Uhr), Ausbildung der Kinderfeuerwehr am Wochenende (9.00 Uhr bis 13.00 Uhr), Prüfung-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen, Zu- und Abfahrten aller Pkw führt nicht zu relevanten zusätzlichen Überschreitungen der Richtwerte.

- temporäre, baubedingte Beeinträchtigung/Störungen der Wohnnutzung im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)
- zusätzliches Verkehrsaufkommen auf umgebenden Straßen (Schadstoff-/Lärmimmissionen); vorhandene Straßen sind jedoch ausreichend aufnahmefähig;
- Keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten im Regelbetrieb mit Übungen im Freien, weder im Tages- noch im Nachtzeitraum (Unterschreitung um mindestens 10 dB tagsüber und nachts um mindestens 4 dB).
- Nur im Nachtzeitraum bei Großeinsätzen mit dem Ausrücken aller Fahrzeuge Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten (Wohnhaus „Weitzkaut 24“). Der in der TA Lärm für seltene Ereignisse zulässige Richtwert wird dabei jedoch eingehalten.

- veränderte Schallimmissionssituation tags und nachts. Bei Großeinsätzen geringfügige Überschreitung des IRW an einzelner Immissionsort

## Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Umsetzung und Einhalten des Nutzungskonzepts Feuerwehr, wie z. B. Einhaltung der Betriebszeiten etc.
- Zur Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft soll soweit möglich, der Einsatz des Martinshorns und beschleunigte Abfahrten an der Ausfahrt vermieden werden.
- Pflanzgebote / grünordnerische Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung im Geltungsbereich und zur landschaftlichen Einbindung und Fernwirkung
- Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gehölzpflanzung und Fassadenbegrünung
- Optimierung der Fuß- und Radwegführung
- Festsetzung zur Beschränkung der Beleuchtungsstärke zur Eindämmung der Lichtverschmutzung und nachteilige Auswirkungen auf Nachbarnutzungen / Wohnumfeld

## Bewertung

Die brachliegende durch Gehölze und Grünland gekennzeichnete Fläche wird als vorbelasteter, unstrukturierter, siedlungsnaher Freiraum genutzt.

Das Plangebiet liegt für seine Funktion als Feuerwehrstandort günstig am erschlossenen, wenig besiedelten Ortsrand. Konflikte aus der sich verändernden Immissionssituation für angrenzende Bewohner im Mischgebiet erscheinen mit technischen Maßnahmen lösbar und zumutbar. Unter Berücksichtigung von geplanten aktiven baulichen und betrieblichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzgl. des Immissionsschutzes sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als **gering** zu bewerten.

## 5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D55 „Odenwald Spessart und Südrhön“, mit der Untereinheit 142 „Vorderer Spessart“.

Bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind neben den Verkehrsflächen der Staatsstraße ST 2309 und der Ortsstraße „Hauptstraße“ eine extensiv genutzte Grünland-Brachfläche mit einigen jungen Obstbäumen sowie im Osten und Süden einem markanten Gehölzbestand aus Laubbäumen, wie Ahorn, Linde, Eiche, Kirsche.

Im Westen verläuft direkt angrenzend die Ortsumgehungstraße ST 2309, daran schließt sich der offene Landschaftsraum an. Im Norden und Osten grenzen unbebaute Flächen mit extensiver Grünlandnutzung und naturnahen Gehölzstrukturen an. Im Süden grenzen dicht bebaute Gewerbe- und Mischgebiet mit geringer Biotopqualität an den Geltungsbereich. (vgl. Abb. 8). Das extensiv genutzte Grünland mit lockeren Gehölzstrukturen auf trockenen Böden weist gute Standortbedingungen als Lebensraum für Zauneidechsen und möglicherweise Insekten auf. Die Gehölze sind Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.

### Schutzgebiete

Das Gebiet liegt innerhalb des nach § 27 BNatSchG geschützten Naturpark Spessart (NP-00015). Weitere Schutzgebiete nach §§ 23-26 und 28-30 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete oder in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Bestände werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

### Artenschutz

Im Rahmen der Kartierungen und Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Büro ÖAW, März 2026) wurden innerhalb des Geltungsbereichs 2 Bäume mit Höhlen oder Spalten erfasst, die potenziell als Nistgelegenheiten von höhlenbrütenden Vogelarten oder als (Sommer-)Quartiere von Fledermäusen genutzt werden können. Mögliche Winter-Quartiere sind nicht vorhanden.

Im Erweiterungsbereich wurden zudem auf den geeigneten Lebensraumstrukturen mehrere Exemplare von streng geschützten Zauneidechsen nachgewiesen.

*Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.*

*Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan
- ABSP Bayern, Landkreis Aschaffenburg
- ASK-Daten TK-Blatt 6020 Aschaffenburg

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*

- Eigene Begehung im Juli 2025
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP des Büros ÖAW, März 2026 (Anhang 1)

Vorkommen von Haselmäuse wurden geprüft, konnten jedoch nicht bestätigt werden.

Vorkommen der Artengruppen Amphibien, Fische, Libellen Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln sind aufgrund fehlender Strukturen bzw. ungeeigneter Habitat-ausstattung innerhalb des Geltungsbereiches nicht anzutreffen. Außerdem wurden mit dem Stumpflättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und dem Krausen Ampfer (*Rumex crispus*) zwei potenzielle Wirtspflanzenarten des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) nachgewiesen. Eier oder Raupen der Art wurden nicht festgestellt.

Insgesamt kommt die saP zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ in Glattbach für streng geschützte Arten, für die ein Vorkommen im Geltungsbereich möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Die in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan erfasst.

Aus der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich gemeldet.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen auszugehen. Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum und Habitat für die Tier- und Pflanzenwelt sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Die Fläche würde weiterhin brach liegen und als Lebensraum und Habitat zur Verfügung stehen.
























<b>Bestand<sup>2</sup></b>	
	Bewertung gem. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung in Wertpunkten (WP) Gebüsche, Hecken, Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken, mittlere Ausprägung (WP 8)
B212-WO00BK	Feldgehölze, mittlere Ausprägung (WP 8)
B213-WN00BK	Feldgehölze, alte Ausprägung (WP 12)
B12	Hecken Gebüsche gebietsfremd (WP 3)
B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (WP 8) Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
 B311	Einzelbaum, junge Ausprägung
 B312	Einzelbaum, mittlere Ausprägung
 B313	Einzelbaum, alte Ausprägung
	G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (WP 8)
	G4 Tritt- und Parkrasen (WP 3)
	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (WP 3)
	V32 Rad-/ Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (WP 3)
	V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (WP 0)
	Zauneidechsenfundpunkt
<b>Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität<sup>1</sup></b>	
	Gehölzrodung - Einzelbäume
	Ausgleichsfaktor 1,0 für Eingriff mit vollständigem Versiegelungsgrad (z. B. Verkehrsflächen) und BNT = 11-15 WP
	Ausgleichsfaktor 0,8 für Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad GRZ 0,8 und BNT = 3-10 WP (hier: Fläche für Gemeinbedarf)
	kein Eingriff, Bestandserhalt, geplante Grünfläche und BNT = 0 WP
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans
	technische Planung: Verkehrsflächen, Radweg, Bankett, Böschung
	Flurstücke mit Flurnummern
	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Anbauverbotszone 20 m gem. Art 23 BayStrWG
	Baubeschränkungszone 40 m gem. Art 24 BayStrWG
	Lage innerhalb Naturpark Spessart NP-00015

Abb. 8: Bestandserfassung und Bewertung

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- temporäre, baubedingte Zunahme von Lärm und Beunruhigung durch Baustellenverkehr und Baubetrieb
- Verlust von Lebensraumstrukturen mittlerer Bedeutung, wie Grünland, Habitatbäume und Gehölze mit ihrer Struktur- und Biotopvielfalt durch Überbauung
- Verlust von Lebensraum für Vogelarten, Zauneidechsen und Fledermäusen
- Verlust der Lebensraumfunktion der belebten Bodenwelt aufgrund der dauerhaften Flächeninanspruchnahme (Überbauung und Bodenversiegelung) auf bis zu 80 % der Grundstücksfläche

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Durchführung von Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit der gehölzbrütenden Vogelarten (d. h. 01.10. bis 28.02. März) bzw. nach Ausschluss der Belegung von Nist- oder Habitatplätzen von Vogel- oder Fledermausarten
- Strukturanreicherung durch Pflanzgebote
- Erhaltungsgebote für Einzelbäume am Rand des Geltungsbereichs
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen für Zauneidechsen im nahegelegenen Umfeld, wenn möglich, sonst auf extern zugeordneten Flächen
- Festsetzung zum Einsatz von Leuchtmitteln und Beschränkung der Beleuchtungsstärken zur Eindämmung der Störung von nachtaktiven Tierarten und Insekten.

## Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Errichtung eines Biotopschutzzauns (Baufeldbeschränkung) entlang des Geltungsbereichs zum Schutz der angrenzenden Wiesenflächen und Gehölze während der Baumaßnahmen

- Sicherung von Ast- und Stammabschnitten mit Höhlen und Anbringen an geeigneter Stelle
- Aufstellen eines Reptilienschutzzauns an der Grenze zum Baufeld
- Vergrämung von Zauneidechsen im Winterhalbjahr vor Beginn der Baumaßnahmen (November bis März): Kurzhalten der Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd
- Umsetzen Zauneidechse im Frühjahr vor Beginn der Baumaßnahmen (April bis Mai): Absuchen der von Eingriffen betroffenen Bereiche nach Zauneidechsen. Eventuell angetroffene Exemplare sind abzusammeln und in vorher angelegte Habitate zu verbringen
- Absuchen des Eingriffsbereichs nach nicht sauren Ampferpflanzen und dort nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters vor Baubeginn. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen

Folgende Maßnahmen werden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) festgesetzt:

- Der Verlust von Nistgelegenheiten für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im Umfeld der Maßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (2 Meisenkästen, 2 Halbhöhle, 1 Starenkasten).
- Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse in Baumquartieren ist durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im Umfeld der Baumaßnahme zu kompensieren (2 Rundkästen, 2 Flachkästen).
- Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Biotopbäume (in Streuobstbeständen oder im Wald) in gesichertem Eigentum auszuweisen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Bäume sind zu kennzeichnen, einzumessen und die genaue Lage der Biotopbäume ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Anzahl der Bäume muss mindestens der Anzahl der entfallenden Höhlenbäume mit Höhlen entsprechen (mindestens 2 Biotopbäume).
- Im Vorfeld der Baumaßnahme ist im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> als

Ausgleichsfläche zu sichern und für Zauneidechsen zu optimieren. Auf dieser Fläche sind in geeigneter Lage (nicht beschattet, südlich exponiert) zur Lebensraumoptimierung 2 Habitatstrukturen für Zauneidechsen anzulegen.

- Die Gemeinde Glattbach ist für die dauerhafte artengerechte Bewirtschaftung der Ausgleichsmaßnahme verantwortlich.
- Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten können mit Umsetzung der festgesetzten konfliktvermeidenden Maßnahme vermieden werden.

## Bewertung

Auf den Flächen des Geltungsbereichs sind durch das Planungsvorhaben auf den Lebensräumen Grünland und Gehölzbestand mittlerer Bedeutung gehölzbrütende Vogelarten, Fledermausarten und Zauneidechsen und deren Habitate betroffen. Dem Schutzgut Tiere und Pflanzen ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch bestehende sowie angrenzende Nutzungen eine **mittlere** Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuweisen.

In der Gesamtbetrachtung werden die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als **mittel** eingestuft.

## 5.7.3 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Aufgrund der vorherrschenden sandig-lehmigen Böden (Bodenschätzungskarte: SL6V 37/35) verfügt das Gebiet über eine unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Durchschnitt im Landkreis Aschaffenburg: AZ 47, GZ: 38).

Die sandig-lehmigen Deckschichten sind natürlicherweise schwankend von stark zu schwach durchlässig und weisen eine mittlere Pufferfunktion gegenüber Schad- und Nährstoffeinträgen auf. Die Böden sind erfahrungsgemäß (weitere Bauvorhaben im nahen Umfeld) für eine Versickerung ungeeignet. Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

*Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.*

*siehe auch Kap. 5.7.8 „Schutzgut Fläche“*

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: extreme Nässe oder Trockenheit) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Vorbelastungen der natürlichen Bodenverhältnisse sind infolge der Nutzung als siedlungsnaher Freiraum ohne relevante Nähr- und Schadstoffeinträgen und Verdichtung des Bodengefüges nicht zu vermuten.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen: Boden- und Wasserhaushalt wären weiterhin nicht beeinträchtigt.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Verlust von extensiv genutzten Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit
- Versiegelung im Bereich der überbaubaren Flächen verbunden mit dem Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen (Lebensraum-, Filter-, Puffer-, Speicherfunktion) und Eingriffe in das natürliche Bodengefüge
- Bodenverdichtung und Veränderung des Bodengefüges durch Baustelleneinrichtung und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Anlage von Gehölzstrukturen in den Randbereichen; Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen mit Erhalt der natürlichen Bodenstruktur / -funktionen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich zum Erhalt der natürlichen Bodenstruktur und -funktionen und Minderung des Niederschlagswasserabflusses
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen zur schnellen Wiederbegrünung als Erosionsschutz

- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden

## Bewertung

Durch die Planung kommt es im Plangebiet zu Verlusten bisher unversiegelten, wenig ertragreichen Böden mit schwankenden natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden kann unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der hohen Durchlässigkeit des Bodens als **gering** eingestuft werden.

### 5.7.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet. Die Böden weisen erfahrungsgemäß eine sehr schwache Versickerungseignung auf. Der Baumbestand im Osten und Süden trägt dazu bei, eine Erosion der Böden bei Oberflächenwasserabfluss zu mindern.

Aufgrund der starken Hangneigung im Osten und der grundsätzlich vorhandenen geringen Versickerungsleistung besteht das Risiko von hohem Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist weiterhin von einem geringen Versiegelungsgrad der extensiv genutzten Flächen ohne Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts auszugehen.

#### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- dauerhafte Reduzierung des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der Bauflächen (hoher Versiegelungsgrad, geringe Versickerungseignung)

*Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- *Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas plus (u. a. Daten der Bodenschätzung)*

- durch Flächenversiegelung erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser
- zusätzliche verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser
- Verlust von Grundwasserneubildung im Bereich der geplanten Überbauung/ Versiegelung

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Sicherung eines Wasserrückhaltevolumens innerhalb des Geltungsbereichs zum Schutz von Unterliegern im Osten
- Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich

### Bewertung

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und in Anbetracht der Vorbelastungen als **gering** eingestuft.

## 5.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Klima in der Gemeinde Glattbach in der Randzone des Spessarts zum Maintal hin wird dem gemäßigten ozeanischen Typ zugerechnet mit einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 8 - 9° C und mittleren Jahresniederschlägen am Westrand des aufsteigenden Spessart von bis zu 1.000 mm/ Jahr.

Im Geltungsbereich ist das Kleinklima durch Frischluft, Beschattung, Staubfilterung, geringe Aufheizung aufgrund des Grünland- und Baumbestands geprägt. Beeinträchtigungen durch Immission aus der ST 2309 werden durch Gehölze gemindert.

Entstehende Kalt- und Frischluft aus dem Gebiet und der westlich gelegenen, offenen Landschaft fließt über das nach Osten abfallende Gelände und die Hauptstraße in Richtung der Ortslage von Glattbach und ist aufgrund der Kleinflächigkeit und

abschirmendem Baumbestand lediglich im direkten Nahbereich wirksam und ohne Relevanz für die Ortslage.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans mit einem hohen Versiegelungsgrad geht die positiv klimawirksame Fläche durch Überbauung zwar vollständig verloren, eine Relevanz für die Ortslage besteht aufgrund der Kleinflächigkeit nicht.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der bestehenden Verhältnisse, d. h. das Plangebiet hat positive klimatische oder lufthygienische Funktionen im direkten Nahbereich, jedoch nicht für die Ortslage in Glattbach, ausgegangen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- die versiegelten und bebauten Flächen tragen zur Aufheizung im Geltungsbereich bei
- Erhöhung von Schadstoffimmissionen durch nutzungsbedingte Verkehrszunahme
- Minderung der Kalt- und Frischluftzufuhr in der Ortslage Glattbach
- eine besondere Anfälligkeit/ Empfindlichkeit des Planungsvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Erderwärmung, Starkregenereignisse, etc.) ist anzunehmen, da sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Oberflächenwasserabfluss deutlich erhöht

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhalt und Verbesserung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kalt- und Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Ausweisung von Pflanzgebieten zur Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperatúrausgleich)

## Bewertung

Die zusätzliche Flächenversiegelung ist zwar angesichts einer klimatischen Zuspitzung mit zunehmend heißen Sommern und einer notwendigen Durchlüftung der Siedlungsbereiche kritisch zu bewerten, jedoch wird dies durch die Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich minimiert bzw. kompensiert.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft und die Ausgleichsfunktionen zwischen freier Landschaft und belasteten Siedlungsbereichen sind nicht gegeben, sodass die Umweltauswirkungen der Planung im gesamträumlichen Zusammenhang bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als **gering** zu bewerten sind.

*Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)
- Flächennutzungsplan
- Bayernatlas plus
- Rauminformationssystem Bayern

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*

- Eigene Begehung vor Ort 2022/2023

### 5.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Glattbachs. Das Areal wird durch extensives Grünland und Gehölzbestand geprägt. Südlich schließen Gewerbe- und Mischgebietsflächen an, nach Westen beginnt, getrennt durch die ST 2309, der offene Landschaftsraum.

Die Ortseingangssituation an der ST 2309 wird durch angrenzende gewerbliche Nutzungen und markante, ortsbildprägende Einzelbäume geprägt.

Der Ortskern Glattbachs liegt in einer vergleichsweise engen Tallage auf ca. 160 m üNN. Der Geltungsbereich liegt auf der Höhe der Talkante in einer Höhenlage von etwa 238 m üNN oberhalb und am Rand der Ortslage.

Nach der landesweiten Landschaftsbildbewertung Bayerns gehört Glattbach mit seiner der strukturreichen, relativ dünn besiedelten und naturnahen Umgebung der Landschaftsbildeinheit „Johannesberger Vorspessart“ (014-06-01) an. Südlich von Glattbach bestehen bereits Vorbelastungen des Raums im „Übergang zur geschlossenen Besiedlung im Verdichtungsraum Aschaffenburg und durch den Verlauf der BAB A3 am Rande der Landschaftsbildeinheit“.

Der Landschaftsraum um Glattbach wird mit der Wertstufe 4 =

hoch (von 5) für das Landschaftsbild und 3 = hoch (von 3) für die Erholung bewertet.

Zusammengefasst weist Glattbach mit seiner der strukturreichen, relativ dünn besiedelten und naturnahen Umgebung eine hohe Bedeutung für Landschaftsbild sowie Erholung im regionalen und überregionalen Bezugsraum auf, was zu seiner touristischen Bedeutung im Naturpark Spessart beiträgt.

Es sind keine relevanten Sichtbeziehungen zu markanten Punkten in der Umgebung vorhanden.

Nach Westen bestehen Sichtbeziehungen in die weite offene, landwirtschaftlich extensiv genutzte Flur, nach Süden, Osten und Norden ist der Geltungsbereich durch Gehölze sichtbar verschattet.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der westliche Ortsrand weiterhin von einem markanten Baumbestand und wenigen Siedlungsstrukturen in einem Landschaftsraum hoher Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung geprägt.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen)
- technisch geprägte Überbauung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch gewerbliches Gebäude auf der Höhe über dem Glattbachtal
- Verlust von landschaftsbildprägender Wiesennutzung und Teil-Verlust von ortsrandprägenden Gehölzen
- Erweiterung des Ortsrandes Richtung Norden

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzgebote zur Durchgrünung und Einbindung in den Landschaftsraum, Sicherung einer Mindestdurchgrünung im Gebiet
- Erhaltungsgebote für markante Gehölze am Ortseingang

- angemessene Beschränkung der Dimension der zulässigen Bebauung am Ortseingang
- Einbindung des westlichen Siedlungsrandes in die freie Landschaft durch Gestaltung mit Gehölzen

## Bewertung

Mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Gehölze und Eingrünung kann die Ortseingangssituation gestalterisch betont werden.

Mit der Entwicklung von Gehölzstrukturen am westlichen Siedlungsrand wird der Einbindung des Feuerwehrstandortes in den Landschaftsraum Rechnung getragen.

Auf Sichtbeziehungen in dem angrenzenden landschaftlich hochwertigen und für die Erholungsnutzung bedeutsamen Naturraum sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

In der Zusammenschau der vorhandenen Landschafts- und Ortsbildelemente wird die werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild als **mittel** bewertet.

## 5.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler oder weitere Kultur- und Sachgüter bekannt.

## Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

## 5.7.8 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich wird im Bestand als extensives Grünland mit Gehölzbestand bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan als MI-Fläche mit einem höchstmöglichen Versiegelungsgrad (Orientierungswert

*Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung).*

*Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).*

BauNVO GRZ 0,6) von der Gemeinde an diesem Standort vorgesehen.

Die Fläche ist durch die angrenzende Staatsstraße ST 2309 für andere Nutzungen nur eingeschränkt nutzbar.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Umwidmung bleiben die vorhandenen Nutzungen voraussichtlich bestehen. Eine weitere gewerbliche Inanspruchnahme ist jedoch absehbar und entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Es wird brachliegende landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzbestand im Umfang von ca. 1,02 ha aus der Nutzung genommen und zugunsten von Fläche für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen mit Eingrünungsflächen in Anspruch genommen.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Bauflächenumwidmung und -erweiterung zugunsten des Gemeinbedarfs in unmittelbarer Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, hierdurch effizientere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur und dadurch weitgehende Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung an anderer Stelle

### Bewertung

Gemäß Standortalternativenprüfung (vgl. Kap. 5 Begründung FNP) weist die Fläche eine hohe Eignung für die vorsehene Nutzung als Fläche für Gemeinbedarfsnutzung auf (verkehrliche Anbindung, geringer Anteil empfindlicher Nutzung im Umfeld). Die landwirtschaftlichen Flächen im Erweiterungsbereich liegen brach. Es besteht eine Vorbelastung durch die Ortsumgehungsstraße.

Durch die Anbindung des Feuerwehrstandorts an bestehende Infrastruktur kann der benötigte Bedarf an Erschließungs-

flächen im Plangebiet minimiert werden. Gleichzeitig wird eine Flächenausweisung an anderer Stelle vermieden.

Mit der Festsetzung einer möglichst hohen, rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung kann die Flächeninanspruchnahme gering gehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme als gering bewertet.

### 5.7.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Flächenversiegelungen durch Bebauung und Erschließung und damit einhergehende Geländeänderungen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Boden-/Wasserhaushalt, Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz, Lebensraumfunktion).

Der dauerhafte Flächenverlust und die Verringerung der Strukturvielfalt hat Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, das Entwicklungspotenzial für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt und wirkt sich auf die klimatischen Funktionen der Flächen sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild aus. Diese können durch Maßnahmen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

### 5.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten. Im Gegenteil, die geplante Nutzung dient dem Katastrophenschutz.

## 5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die Methodik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß der Fortschreibung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand 2021.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Geltungsbereich vorkommenden Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste gem. der BayKompV zugeordnet und gem. der dort definierten Bewertung nach Punkten (WP) bewertet (vgl. Tab. 3).

Die Bewertung der nicht flächenbezogenen Merkmale der weiteren Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ nach den Kriterien geringe, mittlere und hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Auswirkungen des Eingriffs und die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen werden in Abhängigkeit von der Empfindlichkeit der Schutzgüter prognostiziert. Eingriffsmindernde Maßnahmen können angerechnet werden (Planungsfaktor).

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter abgedeckt werden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird bei Bedarf verbal-argumentativ abgeleitet.

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs werden Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und ebenfalls entsprechend der Biotopwertliste bewertet.

Nach der Bilanzierung des Ausgleichsumfangs (vgl. Tab. 4) soll der Zustand der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds entsprechend des Ausgangszustands funktional gleichartig oder gleichwertig wieder hergestellt sein.

### 5.8.1 Einstufung der Bestandssituation

Die als Grünland und Gehölzbestand genutzten Flächen werden anhand der o. g. vorgegebenen Kriterien eingestuft und bewertet (vgl. Abb. 8, Bestand und Bewertung). Mit der Zuordnung zu den entsprechenden Wertpunkten (hier: bis zu

10 WP) ergibt sich eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung des Bestands.

### 5.8.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die Einstufung der Eingriffsschwere und damit des Eingriffsfaktor erfolgt gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand 2021 anhand der GRZ.

Die geplante bauliche Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit einer für die Baufläche festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sieht eine mittlere bis hohe bauliche Dichte mit einem hohen zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor.

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das ursprünglich durch Grünland mit Baumbestand geprägte Landschaftsbild nördlich von Glattbach wird durch den geplanten Feuerwehrstandort in seinem typischen Charakter verändert.

Die Eingriffsschwere ergibt sich bei Eingriffen in Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (WP bis 10) aus der GRZ, der Beeinträchtigungsfaktor beträgt 0,8.

Für Biotope einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (WP 11 bis 15) beträgt der Beeinträchtigungsfaktor 1.

Für vollflächig versiegelte Verkehrsflächen beträgt der Beeinträchtigungsfaktor = 1.

### 5.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen, die sich über den Planungsfaktor auf den Kompensationsbedarf mindernd auswirken:

- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche z. B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,

- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben,
- Durchgrünung und Einbindung der baulichen Anlagen in den Landschaftsraum durch Erhaltungsgebote und Pflanzgebote von Laubbäumen auf den nicht überbaubaren Flächen,
- gezielte Wahl der Leuchtkörper bzw. Reduzierung der Beleuchtung der Gebäudefassaden und Stellflächen in den Nachtstunden zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tier- und Insektenarten.

#### 5.8.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für den durch den Bebauungsplan „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird zunächst ein Ausgleichsbedarf von 52.664 Wertpunkten (WP) ermittelt. Die Berücksichtigung der oben genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen den Ansatz des mindernden Planungsfaktors von 10 %, sodass sich ein Kompensationsbedarf von 47.398 WP ergibt (vgl. Tab. 3).

Mit den vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Oberboden, Grundwasser und Niederschlagswasser (vgl. Kap. sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Ein gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaft ergibt sich nicht, da durch den Teil-Erhalt des markanten Baumbestands und durch Laubbaumpflanzungen zur Eingrünung eine Teilsichtverschattung in der Nähe wirksam wird und zudem sowohl durch bestehende Gehölze als auch die Topografie die Anlage aus der Ferne nicht einsehbar ist, sodass die Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß gemindert wird.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	pauschal (WP)	GRZ/ Ein-griffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
<b>Feuerwehr Flächen für Gemeinbedarf</b>					
B 213 WN00BK	754	12	12	1,00	9.048
B 212, 312 Gehölze	985	10	8	0,80	6.304
G215 Grünland	2.832	7	8	0,80	18.125
V32 unbefestigte Wege	27	1	2	0,80	43
<b>Verkehrsflächen St2309 und Radweg BA1</b>					
V32 Grünweg unbewachsen, unversiegelt	131	3	3	1,00	393
V51 Verkehrsbegleitgrün unversiegelt	1.085	3	3	1,00	3.255
G215 Grünland	713	7	8	1,00	5.704
B312, B212 Gehölze	1.161	10	8	1,00	9.288
B213 Gehölze	63	12	8	1,00	504
V11 bestehende Straße St 2309	2.108	0	0	1,00	0
<b>Bestandsflächen, kein Eingriff</b>					
temporärer Eingriff im Baufeld Grünfläche	355	6	8	0,00	0
<b>Summe</b>	<b>10.214</b>				<b>52.664</b>
mögliche Planungsfaktoren	Begründung				Sicherung
Biodiversität	"Pflanzung Laubbäume Pflanzung Hecke"				zeichnerische und textliche Festsetzung 8.
Naturschutz	Erhaltungsgebot für markante Einzelbäume				textliche Festsetzung 8.2
Artenschutz	vorgezogene Vergrämungs- und Schutzmaßnahmen, funktionserhaltende Maßnahmen				zeichnerische und textliche Festsetzung 9 ff
Dachbegrünung	klimatische Effekte, Wasserrückhalt, Landschaftsbild				textliche Festsetzung 5.2.4
Orts- und Landschaftsbild	Erhaltung des Orts- und Landschaftsbilds, Durchgrünung des Baugebiets				textliche Festsetzung 5.2.4
Klimawirksamkeit	Minderung der klimatischen Aufheizung,				textliche Festsetzung 5.2.3
Photovoltaik	Beitrag zur CO2-Reduzierung, Nutzung von erneuerbaren Energien				Festsetzung 5.3
Fachgerechter Umgang mit Boden gem. gesetzlicher Vorgaben					Hinweis in den Festsetzungen
<b>Summe in % (max. 20%)</b>					<b>10</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>					<b>47.398</b>

Tab. 3: Bilanzierung und Ermittlung Ausgleichsbedarf

### 5.8.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensräume im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB werden auf planexternen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches im naturräumlichen Zusammenhang festgesetzt (vgl. Abb. 9, Tab. 4). Vorläufig sind dargestellt die Flächen A1 und A2.

Es erfolgt die Umwandlung von artenarmen Grünlandflächen und verbuschten, brachgefallenen Gehölzflächen in artenreiches Extensivgrünland in der Ausprägung von Flachlandmähwiesen mit einzelnen Obstbäumen. Diese Vegetationsbestände weisen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf, sodass mit Ihrer Herstellung eine hohe naturschutzfachliche Aufwertung des Landschaftsraums bewirkt wird.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste <sup>(1)</sup>			Prognosezustand nach der BNT-Liste <sup>(1)</sup>			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung <sup>(1)</sup> (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	abzgl. time-lag	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
A1	G211	Grünland, brach auf Fl.Nrn. 2333, 2334, 2335, Gemeinde und Gemarkung Glattbach"	6	G214 LRT 6510	artenreiches Extensivgrünland mit einzelnen Obstbäumen	12	4.100	1	5	20.500
A2	G211	Grünland, brach (Fl.Nr. 2254 und 2253)	6	G214 LRT 6510	artenreiches Extensivgrünland mit Zauneidechsenhabitaten	12	1.100	1	5	5.500
A3	(wird zum Entwurf ergänzt)									
<b>Summe</b>										<b>26.000</b>
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang				26.000						
./. Summe Ausgleichsbedarf***				47.398						
Differenz = negativ = Kompensationsdefizit				-21.398						
* unter Berücksichtigung des Timelag										
(1) Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)										

Tab. 4: Bilanzierung Ausgleichsumfang



Abb. 9: Lageplan vorläufige Ausgleichsflächen

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die je nach Ausgangszustand der Flächen herzustellen sind:

- Umwandlung von brachgefallenen Wiesen in artenreiches Extensivgrünland/Mähwiese
- Anpflanzung von einzelnen Obstbäumen
- Erstpflege, Freistellung von verbuschten Flächen
- Entwicklung von artenreichem Grünland durch Ansaat (Saatgut: UG 21) und Mahdregime
- Dauerhafte Pflege durch 1 bis 2-schürige Mahd/ Beweidung

Zielsetzung ist die Einbindung der Flächen in die anstehende, historisch gewachsene Kulturlandschaft, die die Landschaft des Naturparks Spessart prägt.

Mit der Umsetzung der o. g. Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 (+Ergänzung weiterer Ausgleichsflächen zum Entwurf) im Umfang von ca. 1,0 bis 1,5 ha ist der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen anzusehen.

### 5.8.6 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Aus der Differenz zwischen dem nach Punkten bewerteten Prognosezustand sowie dem zu kompensierenden Verlust an Vegetationsbeständen (Kompensationsbedarf) ergibt sich derzeit ein Kompensationsdefizit von -21.398 WP (vgl. Tab. 4). Zur vollständigen Kompensation werden im Lauf des Verfahrens weitere Ausgleichsflächen nachgewiesen, damit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vollständig kompensiert werden können.

### 5.8.7 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrar-strukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Agrarstrukturelle Belange sind aufgrund der Kleinflächigkeit der in Anspruch genommenen Flächen nicht betroffen, da für Kompensationsmaßnahmen Flächen im Umfang von ca. 1,0 bis 1,5 ha in Anspruch genommen werden, die als artenreiches Grünland und Flachlandmähwiesen mit einzelnen Obstbäumen hergestellt werden und als PIK-Maßnahmen in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben können.

## 5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:100.000 (Regionalplan, ABSP) und 1:5.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Ergänzend konnte auf die vorläufigen Ergebnisse des faunistischen Fachberichts, erstellt durch das Büro ÖAW, Stand März 2026, zurückgegriffen werden.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

## 5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Ausgleichs- und Optimierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare Umweltauswirkungen der Planung.

## 5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan mit Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen im Umfang von 1,02 ha geschaffen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum durchschnittlichen und mäßig empfindlichen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes - bezogen auf die meisten Schutzgüter - geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung verändert und durch weitere Versiegelung und Überbauung nachhaltig beeinträchtigt.

Durch technische Optimierung, wie Regenwasserrückhaltung innerhalb des Geltungsbereichs, Herstellung von eingrünenden Hecken und Baumpflanzungen, Photovoltaik und Begrünung auf Dachflächen, kann die Beeinträchtigung gemindert werden.

Zur Minimierung der Auswirkungen bzw. zusätzlichen Belastungen für die Hydraulik des Kanalnetzes der Gemeinde und angesichts einer vrstl. nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, wird eine Rückhaltung/Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers im Gebiet mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal festgesetzt. Die genaue Auslegung und Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens sowie der zulässigen Drossel-einleitung in den Mischwasserkanal ist im Rahmen eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes für den Feuerwehrstandort zu ermitteln (Überflutungsnachweis nach DIN 1986). Die entsprechenden Nachweise sind im Bauantragsverfahren zu führen.

Zusätzliche Lärm- und Schadstoffimmissionen, die zu unverträglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes führen und das Wohlbefinden des Menschen in dem benachbarten Mischgebieten und dem Wohnumfeld dauerhaft stören könnten, sind gemäß immissionsschutzrechtlichem Gutachten nicht zu erwarten.

Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen tragen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushalts sowie der Biotopentwicklung und Lebensraumverbesserung zur Erhaltung des Umweltzustands bei.

Mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf den extern zugeordneten auf Flächen A1 bis Ax zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (einschl. Pflanzgebote) werden die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert und in naturräumlichem Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen.

Mit der Umsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen (Vergrämung und Ersatzhabitat Zauneidechsen, Nistkästen) zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden Beeinträchtigungen von streng und besonders geschützte Arten (i. S. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) vermieden.

Dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch technisch geprägte Überbauung verursacht. Eine Fernwirkung der Anlage ist jedoch aufgrund von Höhenbeschränkung und Topographie nicht gegeben.

Mit der Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) verbleiben keine erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds im siedlungsnahen Erholungsraum und Wohnumfeld.

Mit den im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten kompensierenden Maßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt einschließlich seltener und geschützter Arten nach BArtSchV und Roter Listen kompensiert werden. Somit kann unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert werden.

Mit den hier geschaffenen Gemeinbedarfsflächen für einen Feuerwehrstandort ergeben sich Potentiale zur Erhaltung und Sicherung des Feuerwehrstandortes und zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Ortslage. Unter Berücksichtigung von Standortwahl, technischer Optimierung und Ausschöpfung des Flächenpotentials ist von einer bedarfsgerechten Flächeninanspruchnahme auszugehen.

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Lage am westlichen Ortsrand, extensives Grünland und markante Gehölze, unstrukturierter siedlungsnaher Freiraum, Vorbelastung St 2309, Anschluss an offene Landschaft	Übergang in offene Landschaft erhalten grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung Ortsrand und Ortseingang	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	Nutzung als extensives Brachland und markante Gehölze am Ortsrand keine Schutzgebiete gem. BNatSchG bis auf Lage im Naturpark Spessart Lebensraumpotential für streng und besonders geschützte Tier- und Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätte Vogelarten der Gehölze Vorkommen/ Überfluggebiet Zauneidechsen/ Fledermausarten	Sicherung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote Festsetzung von externen Ausgleichflächen und -maßnahmen Festsetzungen von CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (Nistkästen, Vergrämung, Reptilienschutzzaun)	mittel
Boden	sandig-lehmige Böden, geringe Ertragsfähigkeit, Bodenschätzungs-karte: SL6V 37/35, Böden mit natürlich schwankendem Rückhaltevermögen	Begrenzung des Versiegelungsgrades versickerungsfähige Beläge, wo möglich Hinweise zum Bodenschutz	gering
Wasser	Gebiet unversiegelt, geringe Bedeutung als Grundwasserleiter.	Rückhaltung Niederschlagswasser Minderung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	gering
Klima, Luft, Klimawandel	Kaltluftentstehungsgebiet von marginalem Umfang, ohne Relevanz für die Ortslage von Glattbach	Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturlausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	westlicher Ortsrand, unstrukturierter, siedlungsnaher Freiraum, Anschluss an offene Landschaft, angrenzend Erholungslandschaft hoher Bedeutung, Lage innerhalb Naturpark Spessart, ortsbildprägende markante Einzelbäume, keine markanten Sichtbeziehungen	Übergang in offene Landschaft erhalten Erhaltung markanter Einzelbäume Gestaltung Ortseingang und Ortsrand	mittel
Kultur- und Sachgüter	innerhalb Plangebiet keine Bodendenkmale erfasst	keine	nicht betroffen
Fläche	1,02 ha extensives, brachliegendes Grünland, Böden mit unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit, siedlungsnaher Freiraum, Habitatpotential geschützte Arten	Kompensation bestehender Nutzungen und Potentiale möglich Festsetzung einer möglichst hohen, rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung	gering

Tab. 5: Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## 6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Glattbach hat am 13.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Durch zwischenzeitliche Aufnahme des erforderlichen Umbaus des Knotenpunkts Hauptstraße - Staatsstraße einschließlich der Trasse des geplanten Fuß-/ Radwegs in den Umgriff des Bebauungsplans wurde der Name des Bebauungsplans klarstellend zu „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ geändert.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ in der Fassung vom ..... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... frühzeitig beteiligt:

- ...

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschl. .... im Internet veröffentlicht und im Rathaus der Gemeinde Glattbach zur Einsicht bereitgehalten.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o. g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und im Rathaus der Gemeinde Glattbach zur Einsicht bereitgehalten.

Die Gemeinde Glattbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Feuerwehr mit Umbau Knotenpunkt“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



## 7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75).

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (i.d.F. 2018): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (April 2026): BayernAtlas plus.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2024): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). TK-Blatt 6020 Aschaffenburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand:01.06.2023. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aschaffenburg. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2026): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU, VERKEHR (2021): Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Dezember 2021

GEMEINDE GLATTBACH (1985): Flächennutzungsplan vom 13.12.1978 i. d. F. vom 30.01.1984/10.06.1985 als Urplan.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN (2025): Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1). Aktuelle Lesefassung, Stand: 23.12.2025.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der topographischen Karte mit Umgrenzung des Plangebiets	6
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	8
Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungs- plan „Auf der Weitzkaut“ mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (rot) / Über- lagerung der Änderung	9
Abb. 4: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs	10
Abb. 5: Übersicht über die geplanten Bauabschnitte des Rad- und Fußwegs	12
Abb. 6: Konzept zum Feuerwehrstandort an der Hauptstraße	13
Abb. 7: schematischer Schnitt der geplanten Bebauung	15
Abb. 8: Bestandserfassung und Bewertung	37
Abb. 9: Lageplan vorläufige Ausgleichsflächen	55

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen und zugeordnete Ausgleichsflächen	24
Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension	30
Tab. 3: Bilanzierung und Ermittlung Ausgleichsbedarf	53
Tab. 4: Bilanzierung Ausgleichsumfang	54
Tab. 5: Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	60

## ANHANG

- 1) Schallimmissionsprognose  
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG  
01.12.2025
- 2) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW  
März 2026