



GEMEINDE GLATTBACH |  
„AUF DER WEITZKAUT“ 6. ÄNDERUNG

Landkreis Aschaffenburg  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Begründung zum Vorentwurf

**zum Vorentwurf**  
**12.12.2023**

AUFTRAGGEBER



Gemeinde Glattbach  
Schulstraße 17  
63864 Glattbach

Vorentwurf: 12.12.2023

Entwurf:

VERFASSER

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

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

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch,  
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Katrin Hansmann  
Landschaftsarchitektin bdl.

Bahareh Khalilzadeh Bejand  
M. Sc. Angewandte Geowissenschaften

# INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	8
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plan- gebietes und angrenzende Nutzungen	8
3	Inhalte der Planung und Festsetzungen	10
3.1	Geplantes Vorhaben	10
3.2	Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzel- handelsbetriebe	11
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung, Zweckbe- stimmung, bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	15
3.4	Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen	16
3.5	Gestaltungsfestsetzungen	17
3.6	Erschließung, Verkehrsflächen	17
3.7	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Nieder- schlagswasser	18
3.8	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	19
3.9	Denkmalschutz	20
3.10	Grünordnerische Festsetzungen	20
4	Flächenbilanz	22
5	Umweltbericht	23
5.1	Vorbemerkungen	23
5.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	23
5.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungs- methoden für die Umweltprüfung	24
5.4	Standort- und Planungsalternativen	25
5.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fach- gesetze und Planungen	26

5.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	27
5.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
5.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	45
5.8.2	Einstufung der geplanten Nutzung	46
5.8.5	Maßnahmen zum Ausgleich	49
5.8.6	Ermittlung des Kompensationsumfangs	49
5.9	Technische Verfahren	50
5.10	Maßnahmen zur Überwachung	52
5.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
6	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	56
7	Quellen- und Literaturverzeichnis	58
	Abbildungsverzeichnis	61
	Tabellenverzeichnis	61
	Anhang	61

# 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Urplan 1982



Abb. 2: Tektur 1995



Abb. 3: 6. Änderung 2023

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ ist die Absicht der Gemeinde Glattbach das Areal des bestehenden Einzelhandelsmarktes REWE umzustrukturieren und für eine geplante Erweiterung des Marktes durch einen Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) vorzubereiten. Damit verbunden ist eine Nutzungsänderung von vormals gewerblicher Nutzung (GE) in die geplante Nutzung Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO<sub>EH</sub>) gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Gemeinde kommt mit der Bebauungsplanänderung der Anfrage des Marktbetreibers nach, der den seit mehr als 20 Jahren bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsmarkt modernisieren und erweitern möchte, um den Anforderungen an eine erweiterte Produktpalette, an moderne technische Ausstattung und attraktive Verkaufsräume zu entsprechen. Zudem soll der bestehende Getränkemarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite integriert werden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 4. Änderung, Tektur 25.07.1995, wird mit der 6. Änderung des Bebauungsplans um 0,34 ha auf eine Fläche von ca. 0,87 ha erweitert und umfasst ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Zulässig sind dort ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> einschließlich Backshop sowie ein Getränkemarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zudem wird das bestehende Restaurant mit Außengastronomie mit einer maximalen Nutzfläche im Umfang von 300 m<sup>2</sup> im Betrieb gesichert. Die übrige Fläche wird für Pkw-Stellplätze und Grünflächen vorgesehen. Zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen werden private Grünflächen festgesetzt.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Neuordnung des Plangebietes die bedarfsgerechte Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Einkaufsmarktes zu ermöglichen, um die derzeit unbefriedigende Nahversorgungssituation mit Lebensmitteln in Glattbach und seiner Verbundgemeinde Johannesberg zu sichern und zu verbessern.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel am Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen.

Änderung des Geltungsbereichs	
1982	Urplan
1995	„Tektur“ des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“
	Umfang 0,53 ha
2023	6. Änderung
	Umfang 0,87 ha.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 3.7.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gem. § 30 BauGB aufgestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

### 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 der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glattbach benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4, 5. FNP-Ä). Die Gemeinde Glattbach trägt mit der vorgelegten Planung

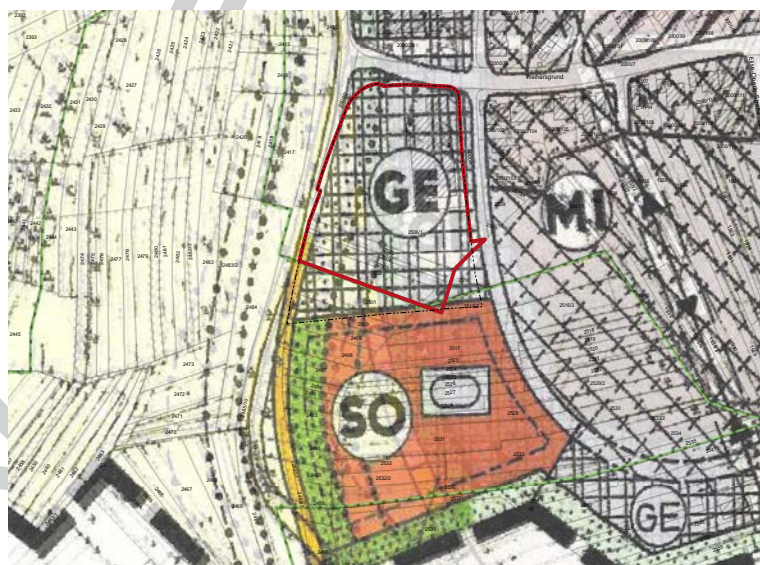
zur Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel am westlichen Ortsrand den übergeordneten Planvorgaben Rechnung. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung und Ordnung, den Klimaschutz, die gewerbliche Entwicklung und Versorgungsfunktion in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte sowie für Natur und Landschaft werden beachtet.

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

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glattbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel 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. 4: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glattbach mit Umgrenzung des Plangebiets (rot) unmaßstäblich  
Quelle: Gemeinde Glattbach 2001



## 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Für das Plangebiet im Westen Glattbachs ergeben sich aufgrund der Lage innerhalb des Naturparks Spessart und der angrenzenden FFH-Naturschutzgebiete für das Vorhaben folgende relevante Zielvorgaben:

- Berücksichtigung der Grenzen des FFH-Gebietes
- Förderung der Zielarten (Ameisenbläuling) des angrenzenden FFH-Gebietes auf den Ausgleichsflächen
- Förderung, Erhalt und Wiederherstellung eines Streuobstgürtels am Ortsrand
- Einbindung der Baugebiete durch Gehölze

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete nach § 23-30 ff. BNatSchG, Flächen des Natura 2000-Netzes oder kartierte Biotop 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. Der aktuelle Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft kann neu definiert und maßgeblich 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ mit einer Größe von ca. 0,87 ha liegt im Westen der Ortslage Glattbachs in ca. 700 m Entfernung zum Ortskern und wird bisher gewerblich als Einzelhandelsbetrieb sowie landwirtschaftlich genutzt.





## 3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Geplantes Vorhaben

Die aktuelle Vorhabensplanung sieht im Sondergebiet 1 den Neubau eines Einkaufsmarktes als Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 2.451 m<sup>2</sup>, entsprechend 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vkf) vor. Diese ist gem. landesplanerischen Vorgaben aufzuteilen in die Verkaufsfläche für Lebensmittel des Nahversorgungsbedarfs einschließlich Backshop mit Außengastronomie im Umfang von maximal 1.000 m<sup>2</sup> sowie Getränkemarkt mit maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Gebäude soll unter Weiterbetrieb des bestehenden Marktes (700 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche) errichtet werden. Der Getränkemarkt mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll aufgegeben und in den neuen Markt integriert werden.

Nach Fertigstellung des Neubaus und Umzug des bestehenden Marktes soll das bestehende Gebäude abgerissen werden.

Im Sondergebiet 2 ist die Erhaltung des Gastronomiebetriebes sowie die Erweiterung um einen kleinen Außenbereich im Gesamtumfang von 300 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Für die Anlieferung des Marktes ist eine überdachte Anlieferrampe im Westen des neuen Gebäudes (Westen) vorgesehen, sodass das Gebäude die Schallabschirmung gegenüber empfindlichen Nutzungen (MI) im Osten und Norden des Geltungsbereichs übernimmt. Die anliefernden Lkw fahren nicht mehr über die südliche Stichstraße Weihergrund im Osten des Geltungsbereichs an, sondern fahren von Norden auf den Parkplatz und setzen rückwärts in die Laderampe.

Zur Vermeidung von Lärmimmissionen im angrenzenden Mischgebiet wird eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,0 m an der östlichen Seite des Geltungsbereichs errichtet.

## 3.2 Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Die aktuelle Versorgungssituation in Glattbach zeigt, dass der bestehende Lebensmitteleinzelhandel mit einer zulässigen Vkfl von 700 m<sup>2</sup> eine wesentliche Funktion für die Nahversorgung in der Ortslage Glattbach übernimmt. Neben diesem Supermarkt bestehen im Altort noch folgende Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen zwischen ca. 30 und 100 m<sup>2</sup>:

Jeweils ein Metzger, Bäcker, Elektroinstallationsbetrieb mit Handwerkerverkauf, Schreibwaren mit Lottoannahme (Zettelstube), Paketversand (Hermes), Geschenkartikel, Blumenladen, Brauerei.

In der Gemeinde Johannesburg besteht ein Einzelhandelsbetrieb „Teo“, der als In-store-shopping-Einzelhandelsbetrieb mit eingeschränktem Nahversorgungssortiment und mit teilweise automatischer Bedienung konzipiert ist.

Diese Betriebe können keine ausreichende Nahversorgung für die Ortschaften in Glattbach und in Johannesburg leisten.

Aufgrund fehlender Parkplätze und fehlender Räumlichkeiten ist in der topografisch beengten inneren Ortslage Glattbachs in den letzten Jahrzehnten der Bestand an Einzelhandelsbetrieben stark zurückgegangen.

Perspektivisch ist ein auskömmlicher Betrieb dieser im Ortszentrum gelegenen kleinen Einzelhandelsbetriebe auf Dauer nicht zu erwarten. Diese Entwicklung ist sowohl der generellen gesellschaftlichen Entwicklung als auch den für heutige betriebliche Erfordernisse eingeschränkten, räumlichen Bedingungen in der Altortlage zuzuschreiben. Zudem wirkt das große Angebot der nahen Stadt Aschaffenburg als Konkurrenz.

Der Standort für den zu erweiternden Lebensmittelmarkt liegt am westlichen Ortsrand von Glattbach. Er ist über die bestehende Ortsumfahrung St 2309 von Aschaffenburg nach Mömbris optimal an die Orte Glattbach und Johannesburg sowie weitere Orte des Umlandes angebunden. Der Standort ist per ÖPNV des Landkreises und der Gemeinde über Haltestellen in der Straße Weihersgrund in der Straße Weitzkaut erreichbar. Auch fußläufig und per Fahrrad ist der an die Ortslage von Glattbach angebunden.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des Naturschutzes oder für wichtige Ressourcen wie Wasser oder Boden liegen im Erweiterungsbereich nicht vor.

Es grenzen keine empfindlichen Wohngebiete an, sodass auch die immissionsschutzrechtliche Situation lösbar erscheint. Aufgrund der Lage am Ortsrand stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, es ist ausreichend Fläche für einen barrierefreien Zugang vorhanden.

Das LEP 2023 legt die gesamte Region Bayerischer Untermain als Raum mit besonderem Handlungsbedarf fest, in dem Zentrale Orte vorrangig zu fördern sind, um mögliche Defizite in der zentralörtlichen Ausstattung und der Erreichbarkeit zu beheben

Die Gemeinde Glattbach liegt gemäß **Regionalplan** in der Gebietskategorie Verdichtungsraum und ist zusammen mit der Gemeinde Johannesberg als zentraler Mehrfachort als Grundzentrum festgelegt.

Für die Entwicklung der Grundzentren ist gem. LEP auf die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, wozu auch ein **Lebensmittelmarkt** gehört, in zumutbarer Erreichbarkeit hinzuwirken.

Glattbach weist eine Bevölkerung von ca. 3.402 Einwohnern, Johannesberg von 4.006 Einwohnern auf. Diese Werte bilden die Grundlage für die Bemessung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen in Verbindung mit den zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten im relevanten Nahbereich (vgl. Ziel 5.3.3 LEP 2023, FNP Kap. 4).

Die Grundzentren Glattbach und Johannesberg sind mit einem einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich (LEP 2023, Stand: 14.03.2023) von jeweils 7.086 klassifiziert. Dieser bezieht sich jedoch auf das Warensortiment außerhalb des Nahversorgungsbedarfs.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ist daher auf das Hauptsortiment des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) mit einer maximalen V<sub>kfl</sub> von 1.000 m<sup>2</sup> einschließlich eines branchenüblichen auf 10 % der geplanten Verkaufsfläche beschränkten Randsortiments des täglichen Bedarfs und eines Backshops mit Außengastronomie sowie zusätzlich eines Getränkemarktes mit einer V<sub>kfl</sub> von 650 m<sup>2</sup> beschränkt. Zusätzlich wird das bestehende Restaurant in seinem Betrieb mit max. 300 m<sup>2</sup> zulässiger Nutzfläche gesichert.

Die Erweiterung des Marktes entspricht den Vorgaben des LEP 2023 und entspricht zudem den zeitgemäßen, üblichen Standards für einen wirtschaftlichen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb.



Abb. 6: Auszug 5. Änderung des FNP

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund des geringen Flächenumfangs des Grundstücks und der festgesetzten Bau- grenzen keine weiteren Einzelhandelsbetriebe möglich.

Nördlich des Geltungsbereichs erstreckt sich eine weitere Teil- fläche des BP „Auf der Weitzkaut“, die als unbeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Nordöstlich und östlich angrenzend sind Mischgebiete festgesetzt.

In den Mischgebieten sind nicht störende Einzelhandels- betriebe zulässig. Diese sind aufgrund der festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser sowie der kleinen Grundstückszuschnitte nicht zu erwarten und sie sind zudem für die Entwicklung einer Agglomeration ohne Relevanz.

In dem nördlich sich erstreckenden Gewerbegebiet sind wei- tere Einzelhandelsbetriebe zulässig, allerdings maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf- grund der bestehenden, etablierten, betrieblichen Nutzungen der betroffenen acht Grundstücke, der kleinteiligen Grund- stückszuschnitte und des relativ abgelegenen Standorts im Naturpark Spessart ist eine Entwicklung von mehreren (mehr als zwei) zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben bis 800 m<sup>2</sup> Vkf in Verbindung mit dem großflächigen Lebensmitteleinzel- handelsmarkt zu einer Agglomeration als unwahrscheinlich anzusehen.

#### Fazit

Der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels<sup>1</sup> geht von vermut- lich schädlichen Umweltauswirkungen durch großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe aus.

Insbesondere hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf

- die infrastrukturelle Ausstattung
- den Verkehr
- die Versorgung der Bevölkerung
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- das Orts- und Landschaftsbild
- den Naturhaushalt
- sowie Auswirkungen durch Immissionen (Lärm, Schall).

<sup>1</sup> LEP 2023, Fachkommission Städtebau: Stand Sept. 2017, Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels

Die tatsächlichen Auswirkungen in Glattbach werden dagegen wie folgt prognostiziert:

- Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist damit grundsätzlich städtebaulich integriert,
- zulässige Verkaufsflächen auf der Basis relevanter Kaufkraftabschöpfungsquoten für den Nahbereich beschränkt,
- Anteil des nicht nahversorgungsrelevanten Sortiments auf 10 % beschränkt,
- fußläufiger Nahbereich (700 m zur Kirche, 1.100 zu östlichen Außenbereichen), gute verkehrliche Erschließung, Parkplätze und ÖPNV-Anschluss,
- in Einzelhandelskonzept liegt zwar nicht vor, jedoch ist empirisch ersichtlich, dass der bestehende Betrieb relevante Versorgungsfunktion in der Ortschaft übernimmt und das Vorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung dient, sodass die Sicherung der standörtlichen Bedingungen (bauleitplanerische Vorbereitung der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels) für den Erhalt des Betriebes erklärtes Ziel der Gemeinde ist.
- Mögliche Agglomeration unwahrscheinlich/ ausgeschlossen,
- Erhalt des bestehenden Gastronomiebetriebes,
- Lärmschutzwand gegenüber empfindlicher Wohnnutzung wird festgesetzt,
- verkehrliche Situation wird nicht grundsätzlich verändert,
- keine Schutzgebiete oder Biotop des Naturschutzrechts betroffen,
- keine planungsrelevanten nach BNatSchG streng- oder besonders geschützten Arten betroffen,
- Alternativ-Standort mit vergleichbar geringer Betroffenheit und ausreichender Flächengröße im Ortsgebiet nicht vorhanden.

Dies bestätigt den Markt, mit der Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandel seine Ziele umzusetzen, die Wohnstandorte in Glattbach bedarfsgerecht zu versorgen, moderne Betriebsflächen für ein ausgewogenes und bedarfsgerechtes Sortiment zu ermöglichen und das Potential der Anbindung an die Ortsumgehung auch nach Johannesburg zu nutzen.

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung, bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO 1<sub>EH</sub>) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer zulässigen Verkaufsfläche (Vkfl) von max. 1.650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist in Einzelhandelsnutzung mit Backshop (max. 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl) und Getränkemarkt (max. 650 m<sup>2</sup> Vkfl) zu differenzieren.

Das Sortiment wird auf den Nahversorgungsbedarf (Lebensmittel- Genussmittel und Getränke mit einem üblichen Randsortiment des täglichen Bedarfs von 10 % der Vkfl. eingeschränkt, um die Konkurrenz zu zentralörtlich noch vorhandenen Einzelhandelsgeschäften zu minimieren.

Zusätzlich ist eine Speise- und Schankwirtschaft einschließlich Außengastronomie zulässig, die auf eine maximale Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup> beschränkt ist.

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Sondergebiet auf 80 % (GRZ 0,8) gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Die Höheneinstellung der Bebauung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe geregelt. Um das Gebiet mit einer dem Gelände angepassten Höhenentwicklung der Gebäude optisch ansprechend und wenig einsehbar in die städtebauliche Situation einzubinden und gleichzeitig eine hohe Ausnutzung der verfügbaren Fläche zu erzielen, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m in Orientierung an der bestehenden Bebauung im Sondergebiet gewählt.

Mit der gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan (Auf der Weitzkaut 4. Ä., Tektur 25.07.1995) unveränderten Trauf- bzw. Wandhöhe von 9,00 m kann die verfügbare Fläche effizient ausgenutzt werden, da nun Flachdach oder Pultdach keine Einschränkung der Gesamthöhe bedeuten. Eine relevante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe (First) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist damit nicht gegeben.

Als unterer Bezugspunkt sowohl für die Wandhöhe als auch für die Gebäudehöhe gilt die entlang der Grundstücksgrenze gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Straße Weiher-

grund. Damit bleibt das bestehende Höhenniveau des derzeit bestehenden Parkplatzes des REWE-Marktes erhalten und es lässt sich ein ebener, barrierefreier Zugang zum neuen Markt gewährleisten, ohne dass die Höhe der Parkplatzebene verändert werden muss.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen (PV-Anlagen, Gründach, Belüftung) überschritten werden darf, sofern sie auf die technisch erforderlichen Höhen beschränkt werden. Aufgrund der gewerblich genutzten Gebäude wird auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, da diesen Gebäuden oftmals eine Unterteilung in Geschosse fehlt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, sodass gestalterische Auswirkungen auf benachbarte Quartiere oder das Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden und andererseits große Flexibilität gewährleistet ist.

### 3.4 Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen

Es wird gem. 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf maximal bis zu 70 m betragen. Dies steht im Verhältnis zur Grundstücksgröße und entspricht den Erfordernissen der vorgesehenen Nutzung des Sondergebietes.

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.

Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen werden im Bebauungsplan keine speziellen Regelungen getroffen. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässig.



### 3.5 Gestaltungsfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Die Funktion der Abstandsflächen ist es, durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung zu gewährleisten.

Zur Gestaltung der Dächer werden gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan keine Vorgaben mehr zur Firstrichtung oder Dachform getroffen. Durch die Zulässigkeit von Flach- und Pultdächern werden Staffelgeschosse bei nahezu gleicher Gesamt-Gebäudehöhe sowie der Aufbauten für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie oder Dachbegrünung ermöglicht.

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Nebenanlagen sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben Rot- und Grautöne zulässig.

Darüber hinaus ist grundsätzlich eine Dachbegrünung zulässig; Eine verpflichtende Begrünung ist aufgrund der bereits für technische Einrichtungen und Vorgaben für Energiegewinnung nicht vorgesehen. Eine freiwillige Begrünung ist jederzeit möglich.

Das Einfügen der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild und eine am Geländeverlauf orientierte Bebauung wird durch eine Beschränkung der zulässigen Geländeveränderungen auf maximal 0,75 m sowie der zulässigen maximalen Wand-/Gesamthöhen gewährleistet. Hierdurch ist die Höhensituation der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft hinsichtlich der (Fern-)Wirkung am Ortsrand ausreichend bestimmt (vgl. Abb. 7).

### 3.6 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebiets sowie die Anbindung des Gebiets an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gewährleistet. Diese ist bereits in ausreichendem Maß vorhanden. Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Sowohl entlang der Straße Weihergrund als auch entlang der Stichstraße Auf der Weitzkaut nach Süden bestehen ausreichend breite Gehwege und Fahrwege. An der Straße Weihergrund sowie an der Straße Weitzkaut sind Haltepunkte des

ÖPNV vorhanden, die bereits für die Anbindung des Lebensmittelmarktes ausgerichtet sind.

Damit ist eine sichere Erschließung sowie eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums gewährleistet. Den unterschiedlichen Verkehrsarten ist Rechnung getragen. Ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen ist gesichert.

Entlang der Staatsstraße St 2309 ist entsprechend der Vorgaben des Art. 23 BayStrWG in einem Bereich von 20 m entlang des Fahrbahnrandes, wie in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eingetragen und bemaßt, keine Bebauung zulässig.

Der Bereich der Anlieferrampe mit dem überdachten Rampenpodest liegt innerhalb der Anbauverbotszone für die St 2309, sodass der Abstand zum Straßenrand lediglich noch 12,50 m beträgt. In Abstimmung mit dem StBAAB (Aktenvermerk vom 06.02.2023) wird diese Überschreitung als genehmigungsfähig angesehen, da die Geschwindigkeit auf der St 2309 beschränkt ist, eine Unfallhäufigkeit auf der Strecke nicht bekannt ist und weil der Radweg nach Aschaffenburg nicht entlang der Staatsstraße, sondern südlich des Geltungsbereichs über Flurwege geführt wird. Ebenso sind die in der Planzeichnung eingetragenen Stellplätze innerhalb dieser Anbauverbotszone ausnahmsweise genehmigungsfähig.

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

Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) in der Straße „Weihergrund“ angeschlossen. Die Netze und Kanäle sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert und werden u. a. durch neue Kanäle und Leitungen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt. Hierdurch kann auch eine ausreichende Trink- und auch Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

### 3.8 Technischer Umweltschutz, Immissionschutz

Eine Schallimmissionsprognose zur Überprüfung der für das geplante Sondergebiet zulässigen Immissionsrichtwerte wurde nicht erstellt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Schallimmissionsverhältnisse wird eine Schallschutzwand anstelle des Bestandsgebäudes nach dessen Rückbau errichtet, sodass die Einhaltung der Orientierungswerte im östlich angrenzenden Mischgebiet gewährleistet werden kann.

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.

#### **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.

#### **Dachbegrünung**

Eine verpflichtende Begrünung der Dachflächen ist aufgrund des Erfordernisses von technischen Einrichtungen und Vorgaben für Energiegewinnung nicht vorgesehen. Eine freiwillige Begrünung ist jederzeit möglich (vgl. Kap. 3.5).

Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern leistet einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit anfallendem Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

#### **Solarenergie**

Zur Förderung der unerlässlichen Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien ist die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf dem Dach von Gebäuden) durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig, damit (vgl. Art 44a BayBO) die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, sicher-

stellen können, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden können.

### 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 bestehende gewerbliche Nutzungen sowie mäßig extensiv genutztes Grünland mit brachgefallenen Obstgehölzen gekennzeichnet. Die meisten der im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesenen Tier- und Vogelarten können als weit verbreitete und ungefährdete Arten eingestuft werden.

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 1 und Kapitel 5 Umweltbericht).

### **Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung 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 grüngestalterischer 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 xxx ha innerhalb des Geltungsbereichs und in einem Umfang von xxx ha (Fl.Nr. xxx Gemeinde xxx, Gemarkung xxx) außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (vgl. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kap. 5.8 Umweltbericht). Dadurch ist ein Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft infolge der Bebauung und Erschließung des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. (Der konkrete Nachweis wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.)

### **Belange des Artenschutzes**

Zum Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungshabitaten ubiquitärer Vogelarten der Gehölze sind in den neu zu pflanzenden Gehölzen xxx Nistkästen aufzuhängen. Zudem sind vor Baubeginn Maßnahmen zur Vergrämung von Zauneidechsen umzusetzen.

Die kontinuierliche ökologische Funktion des Lebensraums ist aufgrund von Ausweichhabitaten 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:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
	Sonstiges Sondergebiet	0,72
Private Grünfläche	0,15	17
Ausgleichsflächen		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,87</b>	<b>100</b>

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

Zugeordnete externe Ausgleichsfläche	Fläche in ha
Ausgleichsfläche Fl.Nr. xxx	0,xxx
Gemarkung xxx	

Tab. 2: zugeordnete externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen

## 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

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 0,87 ha auf. Er umfasst im Bestand neben den bereits überbauten Flächen, bestehend aus Einkaufsmarkt, Restaurant, Stellflächen sowie privaten Grünflächen zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen im Umfang von 0,50 ha, Grünlandflächen mit brachgefallenen Obstbäumen im Umfang von 0,37 ha auf, die als Erweiterungsflächen vorgesehen sind.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel SO<sub>EH</sub> festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeböten 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 xxx ha ausgewiesen und verbindlich zugeordnet.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an bestehende Baugebiete am Ortsrand Glattbachs angrenzt, ist die grundlegende ver-

kehrliche 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 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
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebungen zwischen Mai und Juli 2023 (Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg 2023,3) (s. Anhang 1)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehungen 2023

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 vorhandene Potenzialflächen, die derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind und bereits zu ca. 70 % bebaut sind, umgesetzt. Die Prüfung von Standortalternativen auf örtlicher Ebene wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt (vgl. Kap. 5 der Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung) mit dem Ergebnis, dass angesichts der Lage außerhalb von Schutzgebieten, der Erweiterungsabsicht eines bestehenden Betriebes 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 der Anordnung und Größe des Gebäudes im Übergang zur freien Landschaft
- Reduzierung der Bauflächen (bedarfsgerechter Umgriff des Bebauungsplans) an der Grenze zum Natura 2000 Gebiet
- Schaffen gliedernder Grünstrukturen und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, zur Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Struktur-anreicherung und Biotopvernetzung
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Gelände-änderungen sowie Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Land-schaftsbild

## 5.5 Umweltschutzziele und über-geordnete Fachgesetze und Planun-gen

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 umwelt-bezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes und des Landschaftsentwicklungs-konzeptes der Region Bayerischer Untermain (1) sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Aschaffenburg zur Beurteilung und Bewertung der Umweltaus-wirkungen der geplanten Flächenänderung im Umweltbericht herangezogen.

Des Weiteren wurden im anstehenden Bebauungsplanver-fahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berück-sichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffs-regelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERI-SCHES 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 Landkreises Aschaffenburg (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 1999) ergeben sich für den Geltungsbereich keine besonderen Zielvorgaben.

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 Wasserhaushaltgesetz (§§ 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 Gewerbefläche 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. 3). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form 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.

## 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.

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 (zusätzliche Flächenversiegelung von max. ca. 0,9 ha) Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion Struktur-/Lebensraumverluste Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds	Boden, Wasser, Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund der Flächenversiegelung, Versiegelung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Klima, Luft, Klimawandel
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen Immission	leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen aufgrund erhöhten Kundenzahl Zulieferrampe und Zulieferverkehr auf der westlichen Seite des Neubaugebäudes, somit Entlastung von Immission in der südlichen Stichstraße „Weitzkaut“	Mensch Klima, Luft, Klimawandel

Tab. 3: Wirkfaktoren und deren Dimension

## 5.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

Das Plangebiet am westlichen Ortsrand Glattbachs wird derzeit als Lebensmittelmarkt gewerblich genutzt. Nördlich und östlich schließen Mischgebiets- und Gewerbeflächen durchsetzt von Wohnnutzung an. Die westlich und südlich angrenzenden, kleinteilig strukturierten Landschaftsräume weisen eine hohe Bedeutung für Naherholung, Freizeitnutzung sowie regionalen und überregionalen Tourismus auf.

Die Aufenthaltsqualität im Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung sowie durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Staatsstraße St 2309 vorbelastet.

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

Die aktuelle Situation der Schallimmissionen zeigt überschlägig, dass die Orientierungswerte der TA Lärm für Schallimmission aus der St. 2309 sowohl im Geltungsbereich als auch im östlich angrenzenden Mischgebiet eingehalten werden.

Schallemission aus dem Sondergebiet im östlich angrenzenden MI durch Zulieferverkehr und Stellplätze des Marktes sowie Stellplätze der Pizzeria (abends) werden aktuell durch das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes abgeschirmt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Veränderung der Emissions-Situation durch den Rückbau des bestehenden Gebäudes. Zudem wird die Anlieferung des Marktes zukünftig auf der westlichen Seite des neuen Gebäudes erfolgen (vgl. Ka. 3.1).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Schallimmissionen im östlich gelegenen Mischgebiet wird daher die Errichtung einer Lärm-schutzwand am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse und der Fortsetzung der gewerblichen Nutzung auszugehen. Eine Relevanz der Fläche als siedlungsnaher Freiraum und für die Naherholung ist weiterhin nicht zu erwarten.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- 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 von Immissionsgrenzwerten durch zusätzlichen nutzungsbedingten Verkehr
- veränderte Schallimmissionssituation im angrenzenden Mischgebiet durch Abriss des Bestandsgebäudes

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzungen für die Errichtung einer Lärmschutzwand
- Pflanzgebote / grünordnerische Festsetzungen zur attraktiven Grün- und Freiraumgestaltung im Geltungsbereich und zur landschaftlichen Einbindung
- Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gehölzpflanzung und Dachbegrünung
- Festsetzung zur Beschränkung der Beleuchtungsstärke zur Eindämmung der Lichtverschmutzung

## Bewertung

Das Planungsgebiet war und wird aufgrund seiner Versorgungsfunktion für den Menschen von Bedeutung im Rahmen ihres Einkaufsbesuchs dort sein. Die sich verändernde Immissionssituation für angrenzende Bewohner erscheint mit technischen Maßnahmen lösbar. Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sich insbesondere auf den Immissionsschutz und die Freiraumstruktur beziehen, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als **gering bis mittel** zu bewerten.

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

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind aktuell ein bestehender Lebensmittelmarkt samt Stellplätzen und Restaurant (ca. 0,5 ha vollständig versiegelt und überbaut) sowie südlich anschließend extensives Grünland mit zwei Reihen brachgefallener Obstbäume (ca. 0,37 ha).

Das Plangebiet grenzt im Süden an ein naturschutzrechtlich geschütztes FFH-Gebiet.

Im Westen verläuft direkt angrenzend die Ortsumgehungsstraße St 2309, daran schließt sich der offene Landschaftsraum mit weiteren Schutzgebietsflächen an. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen und im Nordosten sowie Osten grenzen Mischgebiete an den Geltungsbereich. (vgl. Abb. 5).

### Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-30 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt, bis auf eine 40 m<sup>2</sup> kleine Fläche im Südosten. Dort überschreiten die Abstandsflächen des Gebäudes die Grenze des Schutzgebietes. Dieser Bereich wird nicht überbaut.

Auch wenn das FFH-Gebiet 6021-371.03 „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ im Süden des Geltungsbereichs direkt angrenzt, kann nach Aussagen der uNB (vgl. Besprechungsnotiz vom 06.02.2023) eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da diese Falter in diesem Bereich des FFH-Gebiets und seines Umfeldes seit Jahren nicht mehr nachgewiesen werden können.

### Artenschutz

Gemäß der Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro ÖAW, 2023, Anhang 1, Wird zum Entwurf nachgereicht) wurden in den Bestandsflächen aufgrund der Lage im Siedlungsbereich bzw. Siedlungsnähe (Störung durch Nutzung, naturferne Ausprägung) wenige ubiquitären **Vogelarten** festgestellt.

Im Erweiterungsbereich wurden Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten kartiert. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen dieser Arten durch den Verlust der Gehölzbestände sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

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 2023
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP des Büros ÖAW (Anhang 1)

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

Im Geltungsbereich sind Strukturen vorhanden, die von **Fledermäusen** als Sommerquartier (Spaltenquartier) genutzt werden können. Mögliche Winter-Quartiere sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich kann daher als Nahrungsgebiet oder auf dem Durchflug genutzt werden.

Im Erweiterungsbereich wurden geeignete Lebensraumstrukturen und Hinweise auf aktuelle Zauneidechsenvorkommen in den Holzhaufen und Ablagerungen auf dem **Grünland** gefunden.

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 Habitatausstattung innerhalb des Geltungsbereiches nicht anzutreffen.

Ebenso können im Eingriffsbereich Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

## 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 für die Tier- und Pflanzenwelt sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Es würde weiterhin eine intensive gewerbliche Nutzung mit Überbauung und Versiegelung des Boden- und Wasserhaushalt stattfinden.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- temporäre, baubedingte Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb
- Störungen der Lebensraumstrukturen durch Erhöhung von Schadstoff- und Lärmimmissionen durch nutzungsbedingte Verkehrszunahme



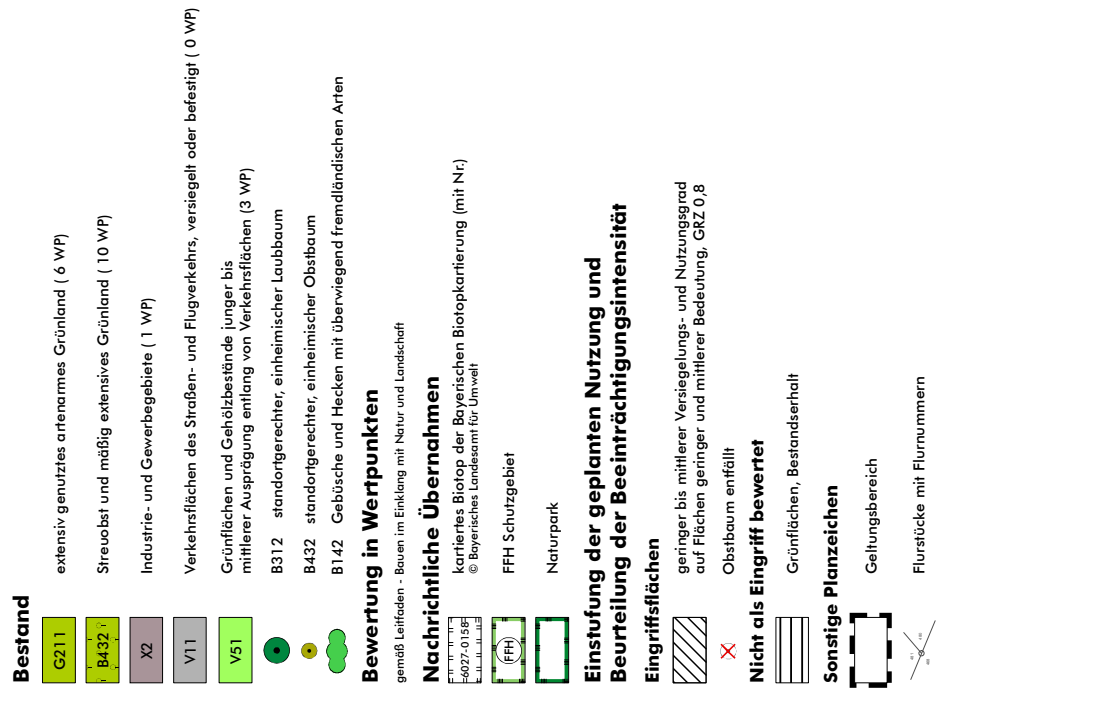


Abb. 8: Bestandserfassung und Bewertung

- Verlust von Grünland und brachgefallenen Obstbäumen mit seiner 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) im Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 0,4 ha

### 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 Nistplätzen
- innere Durchgrünung des Baugebietes und Struktur-anreicherung durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen
- Erhaltungsgebote für Einzelbäume am Rand des Geltungsbereichs
- Vorgaben für hinreichend bemessene Baumgruben innerhalb der zu begrünenden Stellplatzbereiche
- Herstellung einer Ausgleichsfläche, u. a. mit standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen
- Festsetzung zum Einsatz von Leuchtmitteln und Beschränkung der Beleuchtungsstärken zur Eindämmung der Lichtverschmutzung

### Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungshabitaten ubiquitärer Vogelarten der Gehölze sind in den neu zu pflanzenden Gehölzen xxx Nistkästen aufzuhängen.

Die kontinuierliche ökologische Funktion des Lebensraums ist aufgrund von Ausweichhabitaten in angrenzenden Flächen gesichert, wenn mit den Pflanzmaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahme die Nistkästen in den zu pflanzenden Bäumen aufgehängt werden. 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.

Darüber hinaus sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nur innerhalb von Bau- und Erschließungsflächen zulässig.
- Einsetzen von Quartiershilfen für Vogelarten und Fledermäuse
- Festsetzen von Vergrämuungsmaßnahmen für Zauneideesen

## Bewertung

Auf den Flächen des Geltungsbereichs mit bestehender, gewerblicher Nutzung sowie den angrenzenden, vorbelasteten Flächen extensiver landwirtschaftlicher Nutzung mit jeweils geringer Artenvielfalt sind durch das Planungsvorhaben gehölzbrütende Vogelarten mittlerer Bedeutung betroffen.

In der Gesamtbetrachtung ist dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 bei gleichzeitigen Vorbelastungen durch bestehende sowie angrenzende Nutzungen eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuweisen.

## 5.7.3 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Aufgrund der vorherrschenden stark sandigen Lehmböden (Bodenschätzungskarte: SL5V 42/39) verfügt das Gebiet über eine unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit (Durchschnitt im Landkreis Aschaffenburg: AZ 47, GZ: 38).

Die sandigen Deckschichten sind durchlässig und weisen lediglich eine geringe Pufferfunktion gegenüber Schad- und Nährstoffeinträgen auf.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Nässe, Trockenheit) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Vorbelastungen der natürlichen Bodenverhältnisse sind infolge

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

*siehe auch Kap. 5.7.8 „Schutzgut Fläche“  
Ergänzen Quellen*

der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen verbunden mit Nähr- und Schadstoffeinträgen, Verdichtung sowie Veränderung des Bodengefüges durch tiefgründige Bodenbearbeitung zu vermuten.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen: Der Boden im Erweiterungsbereich würde weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit; Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Belastung durch Dünger und Pestizide
- Versiegelung im Bereich der Erweiterungsflächen 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

- Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das zwingend erforderliche Maß
- Anlage von Gehölzstrukturen in den Randbereichen; Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen zur schnellen Wiederbegrünung
- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden

## Bewertung

Durch die Planung kommt es im Erweiterungsbereich des Plangebiets zu zusätzlichen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Die Bedeutung dieses Schutzguts kann zum einen aufgrund der bisher unversiegelten Flächen und zum anderen aufgrund der durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit, der Vorbelastungen und der hohen Durchlässigkeit des Bodens als **mittel** 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.

Als generelle Vorbelastung für das Grundwasser sind die bisherigen gewerblichen Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad anzusehen. Der extensiv landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsbereich weist einen geringen Versiegelungsgrad auf.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist weiterhin von einem hohen Versiegelungsgrad im gewerblich genutzten Teilbereich und in einem geringen Versiegelungsgrad der extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen auszugehen.

#### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- dauerhafte Reduzierung des Rückhaltevermögens für Niederschläge, der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung im Bereich der überbaubaren Erweiterungsflächen (hoher Versiegelungsgrad)
- durch Flächenversiegelung zunehmend oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser

*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)

- zusätzliche verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen
- Verlust von Grundwasserneubildung im Bereich der landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- 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 von der bestehenden Bebauung und den versiegelten Parkplätzen geprägt. Das bestehende Gebäude mit einer zulässigen Höhe von ca. 12,50 m stellt eine Barriere für Frisch- und Kaltluftströme da, die aus den offenen Landschaftsräumen im Westen dem Geländeverlauf folgend in die in der Tallage liegende Ortschaft strömen könnten.

Mit dem geplanten, nach Süden verlagerten neuen Gebäude und der anstelle des Altgebäudes errichteten, 2 m hohen Lärmschutzwand erfolgt eine leichte Verbesserung der derzeitigen

Situation, da sich die Barrierewirkung für die Kalt- und Frischluftströmung durch niedrigere Bauteile verringert. Aufgrund der stärkeren Durchgrünung der Stellplatzbereiche und der im Vergleich zum Bestandsgebäude deutlich niedrigeren Lärmschutzwand ist von einer verbesserten lufthygienischen Austauschfunktion für die Baugebiete im Osten des Geltungsbereichs auszugehen.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der bestehenden Verhältnisse, d.h. das Plangebiet hat keine klimatische oder lufthygienische Funktion für die Ortslage in Glattbach, ausgegangen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- weitere versiegelte und bebaute Flächen tragen zur Aufheizung im Sondergebiet bei
- geringe Erhöhung von Schadstoffimmissionen durch nutzungsbedingte Verkehrszunahme
- eine besondere Anfälligkeit/Empfindlichkeit des Planungsvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Erdwärmung, Starkregenereignisse, etc.) ist nicht anzunehmen
- ggf. verbesserte Luftaustauschfunktionen für östlich angrenzende Wohngebiete durch Verlagerung des Gebäudes

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Erhalt und Verbesserung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kalt- und Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgebieten im Bereich Grundstücksflächen mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperaturlausgleich)
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Minderung der Empfindlichkeit gegenüber Starkregen durch Entwicklung bewachsener Randbereiche

- Festsetzung der Rückhaltung und ggf. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück in den Pflanzgruben für Baumbestand

## Bewertung

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft und die Ausgleichsfunktionen zwischen freier Landschaft und belasteten Siedlungsbereichen sind nicht gegeben. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im gesamträumlichen Zusammenhang bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als **gering** zu bewerten. Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Erweiterungsgebäude und Stellplätze 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.

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

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand Glattbachs. Das Areal wird durch einen bestehenden Einkaufsmarkt geprägt. Auf den südlich angrenzenden Erweiterungsflächen stockt ein Gehölzbestand. Dieser ist als Teilfläche des ehemaligen, für Spessart-Ortschaften typischen Obstgürtels anzusehen. Nördlich und östlich schließen Gewerbe- und Mischgebietsflächen an, nach Süden und Westen beginnt, getrennt durch die Ortsumgehungsstraße, die St 2309, der offene Landschaftsraum.

Die Ortseingangssituation an der St 2309 wird durch den bestehenden, in die Jahre gekommenen Einkaufsmarkt und angrenzende gewerbliche Nutzungen, die lediglich durch einen lückigen Gehölzbestand eingegrünt sind, geprägt.

Das Zentrum 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 233 m üNN

*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



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 A 3 am Rande der Landschaftsbildeinheit“.

Der Raum 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.

Es sind keine wesentlichen Sichtbeziehungen zu markanten Punkten in der Umgebung vorhanden, da der bestehende Einzelhandelsmarkt unterhalb der Hangkante liegt und weniger als 10 m über Geländehöhe aufragt. Nach Westen bestehen Sichtbeziehungen in die weite offene Flur, die als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist, nach Süden ist der Geltungsbereich durch Gehölze sichtsverschattet. Nach Osten und Norden bestehen Sichtbeziehungen auf angrenzende Siedlungsflächen und den Ortskern.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der südwestliche Ortsrand weiterhin von dem bestehenden Einzelhandelsmarkt geprägt. Eine durchgängige, abschließende Eingrünung des Ortsrands ist weiterhin nicht vorhanden.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen)
- technisch geprägte Überbauung durch großmaßstäbliches-Gebäude auf der Höhe über dem Glattbachtal
- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Verlust von ortsrandsprägenden Gehölzen (ca. 0,4 ha)
- Erweiterung des Ortsrandes Richtung Süden

- Veränderung des Ortsbildes durch größere Gestaltungsspielräume bzgl. der Dachformen und Kubatur am westlichen, gewerblich geprägten Siedlungsrand.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Gliederung des Gebietes und der Stellplätze sowie Sicherung einer Minstdurchgrünung im Gebiet
- Pflanzgebote zur Gestaltung des Ortseingangs
- Angemessene Beschränkung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung unter Berücksichtigung bestehender Baukörper (Bauhöhe) und topographischer Gegebenheiten
- Einbindung des westlichen Siedlungsrandes in die freie Landschaft durch Gestaltung mit Gehölzen und artenreichem Grünland

### Bewertung

Mit Entwicklung von Gehölzstrukturen am westlichen Siedlungsrand sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des neuen Sondergebietes Einzelhandel in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen.

Mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Gehölzpflanzungen und Eingrünung kann die Ortseingangssituation gestalterisch betont werden und eine Gehölzgürtel hergestellt werden.

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 Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild als **mittel** bewertet.

### 5.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

#### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

### 5.7.8 Schutzgut Fläche

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs wird als Gewerbefläche für Einzelhandel sowie im Erweiterungsbereich als Grünland mit brachgefallenen Obstbaumreihe genutzt. Die Flächen im Erweiterungsbereich haben zudem eine mittlere Bedeutung für das Ortsbild und gehölbewohnende Vogelarten.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die vorhandenen Nutzungen voraussichtlich bestehen und zukünftigen Nutzungen erhalten.

*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).*

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Es wird landwirtschaftliche Nutzfläche im Umfang von ca. 0,37 ha aus der Nutzung genommen und zugunsten von Sondergebietsflächen mit Verkehrsflächen mit Eingrünungsflächen in Anspruch genommen bzw. verbraucht.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Umnutzung und Weiternutzung der Bestandsflächen
- Bauflächenerweiterung in unmittelbarer Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete, hierdurch effizientere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur

## Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf die Erweiterung von Flächen für Sondergebiet Einzelhandel (vormals als Gewerbeflächen) erforderliche Maß begrenzt. Durch die Erweiterungsbebauung unter Wiedernutzung von Bestandsflächen kann der benötigte Bedarf an Erschließungsflächen für einen modernisierten Lebensmittelmarkt im Plangebiet minimiert werden. Gleichzeitig wird eine Flächenausweisung an anderer Stelle vermieden. Aufgrund der Standortwahl kann so die Flächeninanspruchnahme vergleichsweise gering gehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

## 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 Biotop- 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 Sondergebiet Einzelhandel 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.

## 5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt die neue 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. 5)

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

Die Auswirkungen des Eingriffs und die Erheblichkeit der Beeinträchtigung 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 nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter abgedeckt werden. Soweit im Umweltbericht nicht anders dargestellt, ist vom Vorliegen des Regelfalls auszugehen.

Aus einer Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft resultiert ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, der in der Bilanzierung berücksichtigt wird. Die Beeinträchtigung wird ggf. im Umweltbericht begründet. Die Entwicklung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen ist dann entsprechend anzupassen.

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

Nach der Bilanzierung des Ausgleichsumfangs (vgl. Tab. 6) 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 bisher als bestehende Gewerbeflächen sowie im Erweiterungsbereich als Grünland mit einer Reihe nicht mehr genutzter Obstbäume genutzten Flächen werden anhand der o.g. vorgegebenen Kriterien eingestuft und bewertet (vgl. Abb. 5, 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 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8 sieht eine mittlere bis hohe bauliche Dichte mit einem hohen zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor.

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

Vergleichende Gegenüberstellung /Bilanzierung Gemeinde Glattbach, BP Auf der Weitzkaut, 6. Ä.					Vorentwurf
<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</b>					
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewer- tung (WP)	pauschal (WP)	GRZ/Ein- griffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
<b>Erweiterungsbereich</b>					
mäßig extensives Grünland (G211)	2.000	6	8	0,80	12.800
Streuobstbestände über extensivem Grünland (B432)	1.400	10	8	0,80	8.960
Grünflächen im Bereich Anbauverbot (V51)	850	5	3	0,80	2.040
<b>Bestandsflächen, kein Eingriff</b>					
mäßig extensives Grünland (G211)	150	6	8	0,00	0
Streuobstbestände über extensivem Grünland (B432)	235	10	8	0,00	0
Grünflächen im Bereich Anbauverbot (V51)	750	5	3	0,00	0
bestehende überbaute Flächen (X2)	3.400	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>8.785</b>				<b>23.800</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Sicherung</b>
keine Inanspruchnahme von naturschutzfachlich wertvollen Flächen oder Flächen mit Bodendenkmälern	gem. Bestandsaufnahme Grünland mit Obstbäumen , keine Schutzgebiete				Zeichnerische Festsetzung
Maßnahmen der Retention von Niederschlagswasser	Nutzung des Niederschlagswassers in Pflanzgruben für Baumpflanzungen				Zeichnerische Festsetzung
Begrünung	Pflanzung von Fassadenbegrünung,				Pflanzgebote
Beschattung der Stellplätze	Pflanzung von beschattenden Laubbäumen				Zeichnerische Festsetzung
Photovoltaik	auf Dachflächen				zulässig
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>21.420</b>

Tab. 4: Bilanzierung und Ermittlung Ausgleichsbedarf

Lediglich für Biotop einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (WP 11 bis 15) sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:  
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:

- Standortwahl ohne Inanspruchnahme von Ausschluss- oder Restriktionsflächen,
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche z.B. amtlich kartierte Biotop, 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 Pflanzung 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 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 23.800 Wertpunkten (WP) ermittelt. Die Berücksichtigung der oben genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen den Ansatz des mindernden Planungsfaktors von 10 %, sodass sich ein Kompensationsbedarf von 21.420 WP ergibt (vgl. Tabelle 5, Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung, Ausgleichsbedarf).



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 südlich von Glattbach wird durch das geplante Sondergebiet in seinem typischen Charakter verändert.

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

Ein gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaft ergibt sich aufgrund des vorbelasteten Landschaftsbilds und der geringen Erholungseignung nicht, da durch die 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.

#### 5.8.5 Maßnahmen zum Ausgleich Ansaat- und Pflanzgebote, und Maßnahmen für Natur- und Landschaft

Als Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensräume im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ist eine planexterne Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen. Der Nachweis einer konkreten Fläche (Flurstück, Herstellung der Maßnahme, Festsetzung einer dauerhaften Unterhaltungspflege) erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans

Zu bevorzugen ist die Herstellung einer Obstbaumwiese auf einer Ackerfläche, da eine solche Maßnahme eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung aufweist und daher mit dieser eine hohe Aufwertung erzielt werden kann.

Mit der Maßnahme xxxxxxxxxxxx ist der Eingriff in das Landschaftsbild 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 ein Kompensationsüberschuss von xxxx WP (vgl. Tab. 6). Somit können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vollständig kompensiert werden.

### 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 agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Agrarstrukturelle Belange sind aufgrund der Kleinflächigkeit der in Anspruch genommenen Flächen nicht betroffen, da für Kompensationsmaßnahmen lediglich ca. 0,5 ha Fläche in Anspruch genommen werden, die als PIK-Maßnahmen als extensiv genutzte Obstwiese in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt.

## 5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen 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 September 2023, 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.

Vergleichende Gegenüberstellung /Bilanzierung zum Gemeinde Glattbach, BP Auf der Weitzkaut 6. Ä.										Vorentwurf
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 (WP) *	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang in WP
		Fläche muss noch nachgewiesen werden und Aufwertungsmaßnahme entwickelt werden. Zielsetzung. Herstellung einer Streuobstwiese im räumlichen Umfeld im Umfang von ca. 0,3 bis 0,5 ha je nach Ursprungszustand								
		Nachweis erfolgt im Zuge des Verfahrens zum Entwurf des BP								
<b>Summe</b>							<b>0</b>			<b>0</b>
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			0							
Summe Ausgleichsbedarf			21.420							
<b>Differenz = positiv =</b>			<b>-21.420</b>							
<b>Kompensationsüberschuss</b>										
* unter Berücksichtigung des Timelag										
<sup>(1)</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)										

Tab. 5: Bilanzierung Ausgleichsumfang

## 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 Ausgleich 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.

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	westlicher Ortsrand, bestehende gewerbliche Nutzung durch Einzelhandelsmarkt, nach Süden naturschutzfachlich hochwertige Ortseingrünung, angrenzend Ortsumfahrung. Anschluss an offene Landschaft	Übergang in offene Landschaft erhalten grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung Ortsrand und Ortseingang	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	bestehende gewerbliche Nutzung, naturschutzfachlich hochwertiger, jedoch brachgefallener Obstbaumgürtel am Ortsrand Fortpflanzungs- und Ruhestätte vogelarten der Gehölze)	Sicherung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote Herstellen einer extenen Ausgleichfläche Festsetzungen von Kompensationsflächen und CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (Nistkästen)	mittel
Boden	sandigen Lehmböden, geringe Ertragsfähigkeit, Ackerzahlen 42/39 laut Bodenschätzung	Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß versickerungsfähige Beläge, wo möglich Hinweise zum Bodenschutz	gering
Wasser	Gebiet unversiegelt, Böden mit hoher Durchlässigkeit, besitzt eine geringe Bedeutung als Grundwasserleiter.	Begrenzung des Versiegelungsgrades Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	gering
Klima, Luft, Klimawandel	Kaltluftentstehungsgebiet marginaler Umfang, ohne Relevanz für die Ortslage von Glattbach	Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperatenausgleich, Schadstoff- und Staubfilter) Minimierung bzw. Begrenzung des Versiegelungsgrades	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	westlicher Ortsrand, bestehende gewerbliche Nutzung, Anschluss an offene Landschaft, angrenzend Erholungslandschaft hoher Bedeutung, Lage innerhalb Natgurpaark Spessart, Lage auf der Höhe über der Ortslage, keine markanten Sichtbeziehungen	Übergang in offene Landschaft erhalten Gestaltung Ortseingang und Ortsrand Beschränkung Bauhöhe des Baukörpers	mittel
Kultur- und Sachgüter	innerhalb Plangebiet keine Bodendenkmale erfasst	keine	nicht betroffen
Fläche	0,5 ha bestehende gewerbliche Nutzung, 0,37 ha Erweiterung eines bestehenden Betriebes Beansprucht werden Böden mit unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit.	Festsetzung der möglichst hohen, rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung	gering

Tab. 6: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## 5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkau“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Umfang von 0,87 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 begrünten Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen, Beschattung von Stellplätzen durch Baumpflanzung, Photovoltaik auf Dachflächen kann die Beeinträchtigung gemindert werden.

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 durch die Planung nicht veranlasst.

Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen (xxx) tragen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushalts sowie der Biotopentwicklung und Lebensraumverbesserung zur weiteren Verbesserung des Umweltzustands bei.

Mit der Umsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen (Vergrämung, 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.

Mit der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme Nr. xxx) auf extern zugeordneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(einschl. Pflanzgebote) werden die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert und in direktem Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen.

Dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild werden insbesondere durch technisch geprägte Überbauung des großmaßstäblichen Gebäudes an der Höhe über dem Glattbachtal verursacht. Eine Fernwirkung der Anlage ist jedoch nicht vorhanden. Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleiben keine erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und für Erholungssuchende.

Mit den im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten kompensierenden Maßnahmen, Ansaat- und Pflanzgeboten 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 ausgeschlossen werden.

Mit den hier geschaffenen sonstigen Sondergebietsflächen ergeben sich Potentiale zur Erhaltung und Sicherung der Versorgungssituation und Glattbach und Johannesberg, die dazu beitragen, den Standort der Ortschaften gleichwertig auszustatten und somit einer Abwanderung vorzubeugen. Unter Berücksichtigung von Standortwahl, technischer Optimierung und Ausschöpfung des Flächenpotentials ist von einer nachhaltiger Flächeninanspruchnahme auszugehen.

## 6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Glattbach hat am 12.12.2023 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx frühzeitig beteiligt:

### **Abstimmen mit Gemeinde für das Verfahren**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Fernwasserversorgung Franken
- Jagdgenossenschaft
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern, Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
- Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt
- Landratsamt Aschaffenburg, Tiefbauamt
- Landratsamt Aschaffenburg, Umweltamt
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandrat
- Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg Straßenbau
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt



Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 6. Änderung 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Glattbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

V O R E N T W U R F

## 7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 3.7.2023.

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2021a): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Kolitzheim 09 678 150. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2018): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). TK-Blatt 6020 Aschaffenburg. Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (August 2023): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023. München. Aktuelle Lesefassung

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021): P22/23 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (August 2023): BayernAtlas plus.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF (2006): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

GEMEINDE GLATTBACH (1997): 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Fassung 2001

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept der Region Main-Rhön.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN: Regionalplan der Region BAYERISCHER UNTERMAIN (1), in Kraft getreten am 25.08.2020 (aktuelle Lesefassung: 25.08.2020).

V O R E N T W U R F

V O R E N T W U R F

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Urplan 1982	5
Abb. 2: Tektur 1995	5
Abb. 3: 6. Änderung 2023	5
Abb. 4: Ausschnitt aus der 4. Änderung des FNP	7
Abb. 5: Auszug aus der topographischen Karte	9
Abb. 6: Auszug 5. Änderung des FNP	13
Abb. 8: Bestandserfassung und Bewertung	33

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen	22
Tab. 2: Ausgleichsflächen und -maßnahmen	22
Tab. 3: Wirkfaktoren und deren Dimension	28
Tab. 4: Bilanzierung und Ermittlung Ausgleichsbedarf	47
Tab. 5: Bilanzierung Ausgleichsumfang	51
Tab. 6: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53

## ANHANG

1) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW  
xxxx 2023, ergänzt 2023  
**wird zum Entwurf ergänzt**

