



# GEMEINDE GLATTBACH | ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 6a und § 10a BauGB

- 5. FNP-Änderung
- 6. Bebauungsplanänderung „Auf der Weitzkaut“

## ZIEL DER AUFSTELLUNG DER BAULEITPLÄNE

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ ist die Absicht der Gemeinde Glattbach das Areal des bestehenden Einzelhandelsmarktes 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. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans passt die Gemeinde Glattbach die bislang als gewerbliche Bauflächen dargestellten Nutzungen am westlichen Ortsrand an die aktuelle und prognostizierbare städtebauliche Entwicklung an und bereitet mit der Darstellung von Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel im Umfang von 1,05 ha die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ planungsrechtlich vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 0,87 ha. Vorgesehen sind ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und Getränkemarkt einschließlich Backshop bei Erhalt des bestehenden Restaurants mit Außengastronomie.

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.

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Neuordnung des Plangebietes die bedarfsgerechte Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Einkaufsmarktes zu ermöglichen, um die derzeit unzureichende 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.

Die Planung trägt damit zur Sicherung der Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Förderung von Arbeitsplätzen unter angemessener Berücksichtigung bestehender Nutzungen und der Lage in der Region bei.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und in den Umweltberichten zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

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.

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 begrüntem Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen, Beschattung von Stellplätzen durch Baumpflanzung, Photovoltaik auf Dachflächen kann die Beeinträchtigung gemindert werden.

Da das Kanalnetz der Gemeinde für die geplante Erweiterung nicht ausreichend dimensioniert ist und die anstehenden Böden für eine Versickerung nicht geeignet sind, setzt die Gemeinde eine zulässige Drosselabflussspende für die Flächen des Geltungsbereichs fest. Auf der Basis eines Überflutungsnachweises setzt die Gemeinde die Jährlichkeit für die Bemessung des Rückhaltevolumens fest. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens ist im Bauantragsverfahren zu führen.

Zusätzliche Lärm- und Schadstoffimmissionen, die zu unverträglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes führen und das Wohlbefinden des Menschen in dem benachbarten Mischgebieten und dem Wohnumfeld dauerhaft stören könnten, sind unter Berücksichtigung baulicher und betrieblicher Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen hinreichende Lösungen für aktive bauliche und betriebliche, schallmindernde Maßnahmen zu. Der Nachweis der Schallminderung auf das zulässige Maß ist im Bauantragsverfahren festgesetzt.

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

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden kompensierende Maßnahmen, Ansaat- und Pflanzgebote zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, geschützte Arten nach BArtSchV und Roter Listen ermittelt.

Mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf den extern zugeordneten auf Flächen Nr. 1A, 2A, 3A, 4A im Umfang von insgesamt 0,52 ha zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert und in naturräumlichem Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen.

Mit der Umsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen (Vergrümpfung, Nistkästen) werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Beeinträchtigungen von streng und besonders geschützte Arten (i. S. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG) vermieden.

Dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild durch technisch geprägte Überbauung auf der Höhe über dem Glattbachtal oder eine Fernwirkung der Anlage ist aufgrund von Beschränkung der Gebäudehöhe nicht gegeben.

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 Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel 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 nachhaltigen Flächeninanspruchnahme auszugehen.

## PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebs an bereits erschlossenem Standort
- möglichst unmittelbare Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- kurzfristige Realisierbarkeit
- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopstrukturen

weist das Planungsgebiet wesentliche positive Eignungskriterien auf. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vollständig als gewerbliche Bauflächen (GE) dargestellt, d. h. die grundsätzliche Abwägung und Entscheidung über die Eignung dieses Gebiets zur weiteren Siedlungsentwicklung ist bereits bei Aufnahme der Bauflächen in den Flächennutzungsplan im Zuge der Urfassung (1978) erfolgt.

Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten und gemeindlicher Voruntersuchungen (die STEG GmbH 2021, ISEK 2023) ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde eine kurz- bis mittelfristige Stärkung der Versorgungsfunktion, da die Einzelhandelsbetriebe in der Ortslage aufgrund unzureichender räumlicher Möglichkeiten und daher sinkender Kundenzahlen dramatisch abnehmen.

Aufgrund der kleinteiligen und stark geneigten Topografie stehen zusammenhängende Areale zur Entwicklung von modernen, großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Ortslage oder den Neubaugebieten nicht zur Verfügung.

Der bestehende Standort weist folgende Vorteile auf:

- Erweiterungsabsicht eines bestehenden, wirtschaftlich florierenden Betriebes
- Ortsrandlage mit Anbindung an die Ortslage Glattbach,
- direkter Anschluss an die St 2309 von Aschaffenburg nach Johannesberg
- direkter Anschluss an den ÖPNV der Landkreislinie sowie des örtlichen Linienbusverkehrs des mit eigener Haltestelle
- Standort integriert, aufgrund u.a. zumutbare Erreichbarkeit im fußläufigen Nahbereich zu bestehenden Siedlungseinheiten

- Standort vorbelastet durch St 2309 und angrenzende Misch und Gewerbegebiete
- Standort mit vergleichsweise wenig empfindlicher Immissionssituation aufgrund angrenzender Gewerbe- und Mischgebiete
- keine Betroffenheit von empfindlichen Schutzgütern nach Naturschutzrecht.

Unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsicht des bestehenden Betriebes sowie der Nichtverfügbarkeit eines alternativen Standorts innerhalb der Bauflächen in Glattbach und der überwiegenden Eignung und des Fehlens von relevanten Nachteilen am bestehenden Standort sind vergleichbar geeignete Standorte für großflächigen Einzelhandel innerhalb der Ortslage nicht vorhanden.

Durch die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebes zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel an einem integrierten Standort trägt die Planung zu einer bedarfsgerechten Entwicklung und Sicherung der flächendeckenden Nahversorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung der Gemeinde Glattbach bei.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

### Bedarf für großflächigen Einzelhandel

Von der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde wurde bestätigt, dass die Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP1 dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf den Einzelhandel wurden keine Einwände erhoben.

Von privater Seite wurden Bedenken geäußert, da nicht ersichtlich sei, dass eine Vergrößerung des Baukörpers und die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich wäre, da Versorgungsengpässe nicht bekannt seien und gemäß städtebaulicher Voruntersuchungen eine sehr gute Daseinsvorsorge vorhanden sei. Auch sei von einer -beabsichtigten- Sogwirkung des Einzelhandelsbetriebes auszugehen. Die Stadt Aschaffenburg erhob keine Bedenken aufgrund eines möglichen Kaufkraftabzugs aus der Stadt Aschaffenburg.

Die Gemeinde teilte die Bedenken nicht, da nicht die Behebung von Versorgungsengpässen, sondern die Gewährleistung einer ausreichenden und bedarfsgerechten Nahversorgung durch einen Lebensmittelvollsortimenter Zielsetzung der Gemeinde sei. Die gute Daseinsvorsorge aufgrund des guten Zusammenspiels von Infrastruktur, Wirtschaft und sozialen Einrichtungen in Glattbach könne nur attraktiv erhalten werden, wenn sich der Ort mit seinen Einrichtungen zeitgemäß entwickle und modernisiere.

## Immissionsschutz

Unter anderem aus der Öffentlichkeit und dem Landratsamt Aschaffenburg/Bauaufsicht und der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg wurden Bedenken geäußert, da durch die erweiterten Verkaufsflächen, die Intensivierung der Nutzung, die zusätzlichen Lärmimmissionen und die entfallende Barrierewirkung aufgrund des Rückbaus des Bestandsgebäudes die Gewährleistung der Richtwerte der TA Lärm und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft nicht mehr gegeben seien. Auch sei das Gebot der gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange verletzt, da aufgrund des Fehlens einer Schallimmissionsprognose der Konflikt des Schallschutzes auf die nachfolgende Genehmigungsebene verlagert werde.

Die Gemeinde teilte die Bedenken nicht aufgrund der begründeten Einschätzung, dass die mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entstehenden Konflikte um den Schallschutz mit der Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten zur Vermeidung von Schallemissionen gelöst werden können. Ebenso teilte die Gemeinde die Bedenken nicht, dass mit dem Bebauungsplan die Rechte der Mandantschaft eingeschränkt werden, da gemäß Festsetzung der Nachweis der Sicherstellung der Vorgaben der TA Lärm Nr. 6.1 auf der Genehmigungsebene zu führen ist.

Die Gemeinde hält an den Darstellungen des Bebauungsplans fest, um den Bebauungsplan flexibel für zukünftige Entwicklungen und Modernisierungen im Sondergebiet zu halten.

Mit der für das Baugenehmigungsverfahren vorgelegten Schallimmissionsprognose (IB Malo, Juni 2024) für ein konkret geplantes Vorhaben wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung aktiver, baulicher und betrieblicher Maßnahmen (u. a. Lage der Andienung und der dauerlaufenden Aggregate auf der schallabschirmenden Westseite des neuen Gebäudes) die Summe der gewerblichen Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte unterschreitet und auch die Richtwerte für

Wohngebiete eingehalten werden. Es bestätigt die Einschätzung der Gemeinde, dass mit den Mitteln von baulichen und betrieblichen Maßnahmen die Vorgaben der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, sodass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Interessen der Nachbarschaft gewahrt und die privaten und öffentlichen Interessen und Belange gegeneinander gerecht abgewogen wurden; eine Konfliktverlagerung von der Bauleitplanung auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene ist somit nicht gegeben.

## Entwässerung/Niederschlagswasser

Unter anderem aus der Öffentlichkeit und vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurden zunächst Bedenken geäußert hinsichtlich unzureichender Vorgaben für die dezentrale Rückhaltung und ortsnahe zu Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich insbesondere bei Starkregenereignissen. Es wurde eine Erschließungskonzeption und ein Versickerungsgutachten gefordert. Die Gemeinde ist diesen Bedenken gefolgt und hat auf der Basis einer Untersuchung der Versickerungseignung und Bodendurchlässigkeit sowie einer Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumen bei gedrosselter Einleitung eine maximal zulässige Drosselabflussspende festgesetzt. Ebenso wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN zum jeweiligen Bauvorhaben festgesetzt.

Damit konnten die Bedenken ausgeräumt werden.

Weitergehenden Empfehlungen zur Festsetzung, dass nicht stark befahrene Verkehrsflächen ausschließlich mit versickerungsfähigem Pflaster zu versehen seien, wurde nicht gefolgt, da die Baugrunduntersuchung eine zu geringe Durchlässigkeit der Böden ergab und infolgedessen von einer Versickerung in der Nähe von Gebäuden und unter Verkehrsflächen abgeraten wurde. Auch der Empfehlung, eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da die weitergehende Risikovorsorge durch Hinweise auf die o.g. Maßnahmen hinreichend angeregt wird. Eine Festsetzung dieser Maßnahmen würde zukünftige Lösungsmöglichkeiten ggf. einschränken.

## Natur- und Artenschutz

Unter anderem von der Regierung von Unterfranken-Obere Landesbehörde und dem Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain wurde auf die mögliche Betroffenheit des FFH-Gebietes ID 6021-371 „Extensivwiesen und Ameisen-

bläulinge in und um Aschaffenburg“ hingewiesen. Die Gemeinde konnte auf die Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verweisen, nach der eine Betroffenheit des FFH-Gebiets nicht gegeben sei, da die Falter „Ameisenbläuling“ in diesem Bereich des FFH-Gebiets und seines Umfeldes seit Jahren nicht mehr nachgewiesen werden können; zudem zeigte die untere Naturschutzbehörde mit den festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen das Einverständnis.

Glattbach, den .....

.....  
B a i e r, 1. Bürgermeister