

GEMEINDE GLATTBACH |
5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
ÄNDERUNGSBEREICH „AUF DER WEITZKAUT“

Landkreis Aschaffenburg
Begründung zum Entwurf

09.07.2024

zum Entwurf

redaktionell ergänzt 11.07.2024

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
info@arc-gruen.de

Gudrun Rentsch,
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Katrin Hansmann
Landschaftsarchitektin bdl.

Bahareh Khalilzadeh Bejand
M. Sc. Angewandte Geowissenschaften

BEARBEITUNG

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	5
3	Lage und Abgrenzung und Beschaffenheit	6
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
5	Standortalternativen	11
6	Inhalt der Änderung	13
6.1	Siedlung, Gewerbe, Ortseingang, Immissionsschutz	14
6.2	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
6.4	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	15
6.5	Belange der Land- und Forstwirtschaft	16
7	Flächenbilanz	17
8	Umweltbericht	18
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
10	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	21
11	Quellen- und Literaturverzeichnis	23
	Abbildungsverzeichnis	24
	Tabellenverzeichnis	24

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN- ÄNDERUNG

Anlass der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Gemeinde Glattbach das Areal des bestehenden Einzelhandelsmarktes REWE umzustrukturieren und planerisch für eine geplante Erweiterung und Modernisierung des Marktes durch einen Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 2.451 m² BGF vorzubereiten.

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 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ planungsrechtlich vor.

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.

ENTWURF

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

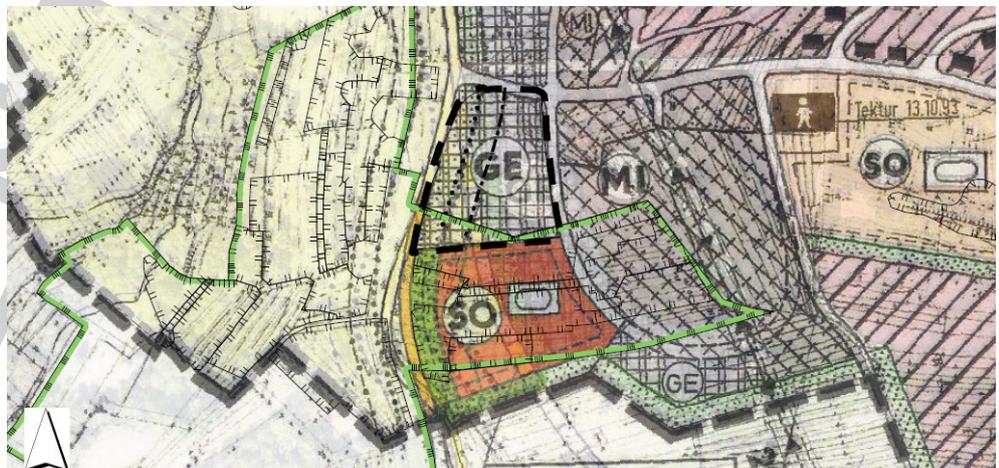
Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 3.7.2023.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Glattbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Glattbach uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Gemeinderat der Gemeinde Glattbach hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan vom 31.12.1978 in der Fassung vom 30.01.1984/10.06.1985 zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glattbach stellt den Änderungsbereich (vgl. Ausschnitt des Bereichs der 4. Änderung vom 24.04.2001) als gewerbliche Baufläche mit einer Grünfläche im Bereich der 20 m Anbauverbotszone (gem. Art 23 BAYStrWG) entlang der St 2309 dar.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der 4. Änderung (Dreifachturnhalle, 2001) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Gemeinde Glattbach



3 LAGE UND ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 1,05 ha befindet sich im Südwesten der Gemeinde Glattbach.

Er wird bisher gewerblich durch einen Einzelhandelsbetrieb sowie landwirtschaftlich genutzt.

Nach Norden und Osten schließen sich bereits bebaute gewerbliche und gemischte Bauflächen an.

Südlich des Änderungsbereichs schließt ein Sondergebiet für Sport an, es wird derzeit landwirtschaftlich bzw. als naturnahe Flächen genutzt.

Westlich grenzt unmittelbar die St 2309 als Ortsumgehungsstraße an. Die St 2309 stellt den Abschluss der bebauten Flächen der Ortslage Glattbachs dar. Westlich davon erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 2: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern** mit Stand 01.06.2023 und dem **Regionalplan (RP) mit Landschaftsentwicklungskonzept der Region Bayerischer Untermain (1)**.

Die Gemeinde Glattbach hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan als Grundzentrum „Glattbach/Johannesberg“ zentralörtliche Funktion und ist dem Verdichtungsraum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen.

Glattbach bildet mit Johannesberg einen Nahbereich. Zusammen bilden sie einen gemeinsamen Nahbereich. Die Einzugsbereiche der Zentralen Orte für die Grundversorgung werden in den Regionalplänen abgegrenzt.

Die Einwohnerzahl in Glattbach beträgt 3402 Personen und in Johannesberg 4006 Personen (Stand jeweils 31.12.2022, Quelle: Wikipedia).

Danach bemisst sich der einzelhandelsspezifische Nahbereich sowie die zulässige Verkaufsfläche für das Warensortiment der Nahversorgung (vgl. Ziel 5.3.3 LEP).

Für das Planungsgebiet sind folgende allgemeine Ziele und Grundsätze für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im LEP und im RP relevant:

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst

(1.1.1 G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung (..) zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (...) zu schaffen oder zu erhalten.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden.

1.1.4 (G) Zukunftsfähige Daseinsvorsorge, Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen (...) insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

1.2.5 (Z) Vorhalteprinzip, Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit (...) Vorzug einzuräumen.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs, die verstärkte (..), Nutzung (...) erneuerbarer Energien, Erhaltung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen

Für die **gewerbliche Entwicklung und Versorgungsfunktion** im Planungsgebiet sind im LEP und RP folgende Vorgaben genannt:

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig (...)

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

oder wenn

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

RP 3.2.5 .01 Z Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. (...) möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten (...).

In den Grundzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

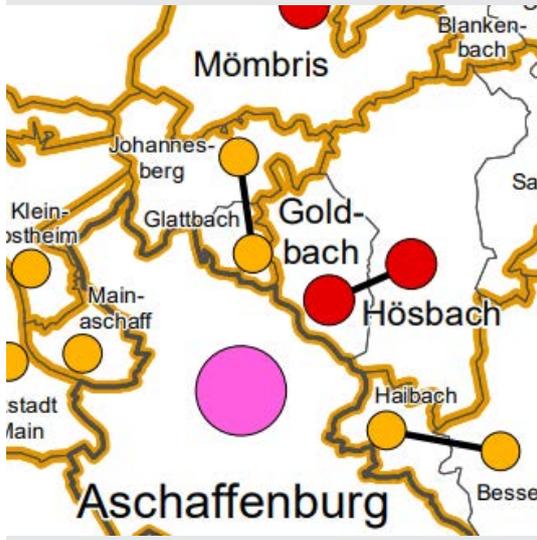
- (...)

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- LEP G; 2.2.5 [...] er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann
- [...] die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- LEP G; 5.4.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- LEP G; 7.1.1 Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- LEP G; 7.1.6 Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- LEP Z; 7.1.6 Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.
- RP 4.1.3.1 Grünordnung im Siedlungsbereich
- 07 G Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besondere Rücksicht genommen werden.
- 08 G Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände (...) Rechnung getragen werden.
- 09 G Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

Als Grundzentrum mit zentralörtlicher Funktion trägt die Gemeinde mit der Darstellung eines Sondergebietes für Einzelhandelsgroßprojekte den übergeordneten Vorgaben Rechnung, da die Nutzungsänderung für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes ohne Änderung der Warengruppe veranlasst ist und der Nachweis eines vergleichbar geeigneten Standortes aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich ist (vgl. Kap. 5).



Zentrale Orte

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum
-  Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Mehrfachorte
-  Grenzen der Nahbereiche

Abb. 3: Auszug
Regionalplan Bayerischer Untermain
Begründungskarte „Zentrale Orte“
Stand 27.09.2019

Mit der Darstellung von Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand von Glattbach mit Anschluss an die Ortsumgehungsstraße im Zuge der St 2309 im Flächennutzungsplan im Jahr hat die Gemeinde im Jahr 1979 (Urplanfassung) ihre Absicht der räumlichen Entwicklung und Ordnung an diesem Standort festgelegt. Mit der Änderung der vorgesehenen Flächennutzung eines Gewerbestandorts in einen Standort für ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden die bereits festgelegten Zielsetzungen im Änderungsbereich konkretisiert und fortgeschrieben.

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.

Der Änderungsbereich liegt in zumutbarer Erreichbarkeit im fußläufigen Nahbereich zu bestehenden Siedlungseinheiten und ist über die Ortsumgehungsstraße St 2309 an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich in der Straße „An der Weitzkaut“ und soll in Zukunft an die Kreuzung „An der Weitzkaut“ / Weihersgrund“ verlegt werden. Vergleichbar geeignete Standorte für großflächigen Einzelhandel sind innerhalb der Ortslage nicht vorhanden. Es handelt sich somit um einen integrierten Standort.

Den Zielen und Grundsätzen zum Klimaschutz wird durch die bedarfsgerechte Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsbetriebs insofern Rechnung getragen, als weite Wege für die Versorgung an externen Standorten vermieden werden, einer bedarfsgerechten Neuversiegelung unter Weiternutzung des bestehenden Standorts der Vorzug gegenüber einem neuen Standort gegeben wird. Weitere Berücksichtigung findet der Belang auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung wird insbesondere durch Festsetzungen von Erhaltungs- und Pflanzgeboten im Bebauungsplan, u. a. zur Ortsrandeingußung und Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Einbindung in den Landschaftsraum Rechnung getragen.

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

5 STANDORTALTERNATIVEN

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 darüber hinaus 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 (1998) erfolgt.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wurde die Prüfung der Eignung des Plangebiets unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten und der alternativ für die Ausweisung eines geeigneten Standortes für großflächigen Einzelhandel in Glattbach sowie der Voruntersuchung (VU) zum Integrierten Entwicklungskonzept für den Bereich „Ortsmitte“ (die STEG Stadtentwicklung GmbH, 2021) mit folgendem Ergebnis erneut durchgeführt:

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist eine kurz- bis mittelfristige Stärkung der Versorgungsfunktion, da die Einzelhandelsbetriebe in der Ortslage aufgrund unzureichender räumlicher Möglichkeiten und daher sinkender Kundenzahlen dramatisch abnehmen.

Die städtebaulichen Voruntersuchungen stellen im Kapitel Stärkung der Versorgungsfunktion lediglich ein „Potenzial zum Erhalt und zum weiteren Ausbau kleinteiliger Angebote“ (...) als „wichtige Ergänzung zum derzeitigen Angebot“ dar.

Weitere städtebauliche Untersuchungen liegen nicht vor.

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
- Lage am Westrand 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
- vergleichsweise konfliktärmere Immissionsituation aufgrund angrenzender weniger empfindlicher Gewerbe- und Mischgebiete
- keine Betroffenheit von empfindlichen Schutzgütern nach Naturschutzrecht.

Aufgrund der Erweiterungsabsicht eines 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 im Änderungsbereich wurden weitere Standorte auf Eignung als Planungsalternative nicht geprüft.

ENTWURF

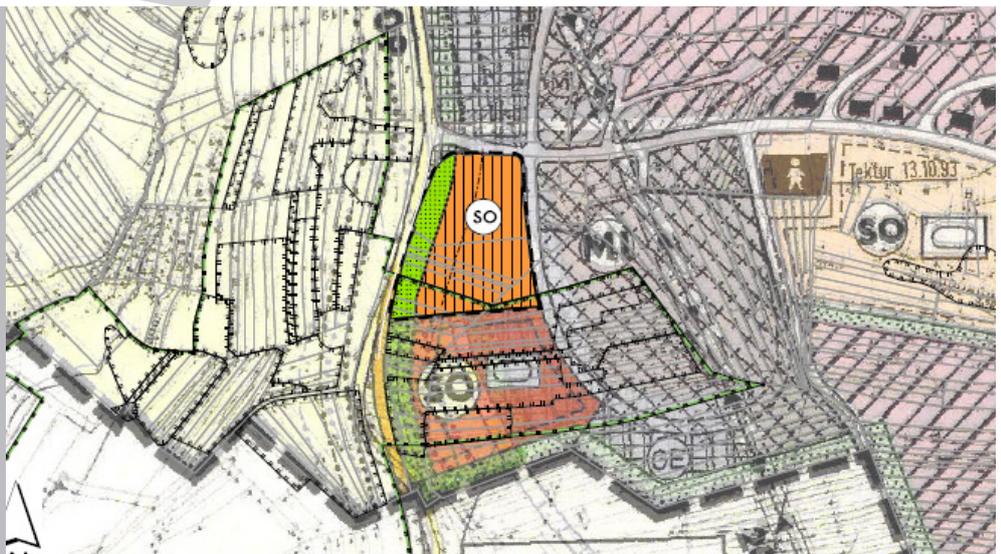
6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 5. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan sieht die Umwidmung von bereits bebauten Gewerbeflächen in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vor.

Ergänzend werden entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs Grünflächen dargestellt, die aufgrund der unmittelbar westlich verlaufenden Staatstraße St 2309 (anbaufreie Zone, Eingrünung) und den in diesem Bereich im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung der baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stehen sollen. Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor.

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) erläutert.

Abb. 4: Auszug aus der geplanten 5. Flächennutzungsplanänderung (2024) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Gemeinde Glattbach



6.1 Siedlung, Gewerbe, Ortseingang, Immissionsschutz

Die städtebaulichen Entwicklungskonzepte (die STEG 2021, Gebhard 2020, vorläufig ISEK 2023 ...) zeigen für den Bereich „Ortseingang Weihergrund“ Handlungsbedarf zur gestalterischen Aufwertung des Ortseingangs durch Begrünung auf.

Weitere Überlegungen sehen ein Entwicklungspotential für eine erweiterte gewerbliche Nutzung des bestehenden Supermarktes, da auch eine ausreichend bemessene Erschließung über die bestehenden Straßen Weihergrund und Ortsumfahrung einschließlich Haltestellen des ÖPNV bereits vorhanden ist.

Am Ortsrand gelegen und benachbart von gewerblichen und gemischten Nutzungen können bei einer Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich nachteilige Auswirkungen insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen weitgehend vermieden werden.

Durch den geplanten Abriss des Bestandsgebäudes wird sich die Schallimmission auf das östlich angrenzende Mischgebietenutzungen ändern.

Mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand), die im Rahmen der weiteren Planungsebenen festzusetzen sind, erscheinen mögliche Konflikte lösbar, so dass die Einhaltung der Orientierungswerte der BimSchV sowohl im Tages-, als auch im Nachtzeitraum gewährleistet werden kann.

Den städtebaulichen Zielsetzungen wird mit der geplanten FNP-Änderung entsprochen.

6.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Belange der Bau- und Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Über die bestehende Ortsumfahrung St 2309 von Aschaffenburg nach Mömbris ist der Änderungsbereich optimal an die Orte Glattbach und Johannesberg sowie weitere Orte des Umlandes angebunden. Über die Straße Weihergrund sowie mit den Haltestellen des ÖPNV ist die Ortslage von Glattbach fußläufig sowie mit Pkw angebunden.

Über die in dieser Straße verlaufenden, bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, kann die Ver- und Entsorgung des Plan- gebiets gewährleistet werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Erweiterung des bestehenden Leitungs- und Kanalnetzes ist voraussichtlich nicht erforderlich.

6.4 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Naturraum Odenwald, Spessart und Südrhön" (D 55), „Untereinheit Vorderer Spessart“ innerhalb der Südwestlichen Mittelgebirge. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand Glattbachs, an der Böschungsschulter zum Talraum des Glattbachs (185 m üNN) auf einer Höhenlage zwischen 230 m üNN und 233 m üNN. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Sport dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst bestehende gewerblich genutzte, versiegelte Flächen, eine Verkehrsgrünfläche entlang der St. 2309 sowie brachgefallene Wiesen mit einigen Obstgehölzen entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs.

Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG und Flächen der Bayerischen Biotoppkartierung werden ebenso wie Flächen des Natura 2000-Netzes durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten.

Der Änderungsbereich liegt im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und ist zu mehr als 70 % bereits überbaut.

Mit einer Erweiterung in dieser Lage kann eine Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme in weit größerem Umfang an anderer Stelle vermieden werden.

Auch wenn das FFH-Gebiet 6021-371.03 „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ im Süden des Änderungsbereichs direkt angrenzt, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden, da Vorkommen des Ameisenbläulings als relevante Zielart in diesem ortsnahen, vorbelasteten Bereich, auch aus Sicht Naturschutzbehörden, nicht (mehr) bekannt sind.

Der Änderungsbereich erstreckt sich an seiner südlichen Grenze auf Teilflächen des FFH-Gebietes. Diese Teilflächen (Zwickelflächen) sind jedoch nicht Teil der nachfolgend geplanten Bebauungsplanänderung.

Eine Überplanung dieser Teilflächen ist ebenso wie die sich weiter südlich anschließende Darstellung eines Sondergebietes für Sportplatzanlagen aktuell nicht vorgesehen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von aktuell landwirtschaftlicher Nutzung auf einer Teilfläche können Auswirkungen der Planung auf das Vorkommen von Arten der offenen Feldflur und der Gehölze grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Kap 5 der Begründung zur 6. Änderung Bebauungsplan „Auf der Weitzkaut“) umfassend behandelt und zusammengefasst.

6.5 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich umfasst auf einer Teilfläche von ca 0,3 ha landwirtschaftliche Flächen (aktuell mäßig extensiv genutztes Grünland sowie einige nicht bewirtschaftete Obstbäume), die durch vorliegende Planung überbaut werden. 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). Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Bauflächen, verbunden mit einer absehbaren Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt, sodass von einer relevanten Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange nicht ausgegangen werden kann.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Gewerbliche Bauflächen (GE)	1,05 ha	0,00 ha	- 1,05 ha
Sonderbauflächen Einzelhandel (SO _{EH})	0,0 ha	1,05 ha	+ 1,05 ha
davon Verkehrsbegleitgrün innerhalb der 20 m Anbauverbotszone	0,21 ha	0,21 ha	0,0 ha
Gesamtfläche	1,05 ha	1,05 ha	0,00 ha

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

ENTWURF

8 UMWELTBERICHT

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Je nach Inhalt und Detaillierungsgrad ist für jeden Bauleitplan ein Umweltbericht gemäß Baugesetzbuch zu erstellen. Dies kann abgeschichtet erfolgen. Da der Bereich bereits als Baufläche GE im rechtskräftigen FNP dargestellt ist, sind zusätzliche, erhebliche Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch die Umwidmung in die Nutzungsart SO_{EH} nicht zu erwarten.

Die auf dieser Planungsebene zu prüfenden Standortalternativen, die zu den Prüfkriterien des Umweltberichtes zählen, wurden gemäß Planungsrichtlinien im Erläuterungsbericht des FNP (Kap. 5) geprüft; mit dem Ergebnis, dass keine Alternativen gegeben sind.

Da die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „An der Weitzkaut“ einhergeht, werden die Möglichkeiten der Abschichtungen ausgeschöpft und für die Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Schutzgüter gem. Anlage 1 und Anlage 2 zum BauGB) auf den Umweltbericht in Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Zur Information wird hier die Tabelle (Tab. 2) der zusammenfassenden Beschreibung und Bewertung des Umweltberichts aus dem Bebauungsplan übernommen.

Obwohl der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nicht vollständig mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „An der Weitzkaut“ übereinstimmt, können die Ausführungen zum Bebauungsplan auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übertragen werden.

Somit kann der Bebauungsplan, wie im BauGB vorgegeben, aus dem FNP entwickelt werden.

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Lage am westlichen 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 Nachweis der Einhaltung der TA Lärm	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	bestehende gewerbliche Nutzung, naturschutzfachlich hochwertiger, jedoch brachgefallener Obstbaumgürtel am Ortsrand Fortpflanzungs- und Ruhestätte Vogelarten der Gehölze, potentiell Vorkommen Fledermausarten, Zauneidechsen	Sicherung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote Festsetzung von externen Ausgleichflächen- und Maßnahmen Festsetzungen von CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (Nistkästen, Vergrämung, Reptilienschutzzaun)	mittel
Boden	sandige Lehmböden, geringe Ertragsfähigkeit, Ackerzahlen 42/39 laut Bodenschätzung	Begrenzung des Versiegelungsgrades versickerungsfähige Beläge, wo möglich Hinweise zum Bodenschutz	gering
Wasser	Gebiet teilweise unversiegelt, Böden mit hoher Durchlässigkeit, besitzt eine geringe Bedeutung als Grundwasserleiter.	Begrenzung des Versiegelungsgrades Rückhaltung Niederschlagswasser gem. Überflutungsnachweis, Festsetzung Drosselabfluss, Minderung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	gering
Klima, Luft, Klimawandel	Kaltluftentstehungsgebiet von marginalem Umfang, ohne Relevanz für die Ortslage von Glattbach	Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperatenausgleich, Schadstoff- und Staubfilter) 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 Gestaltung der Freiflächen	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 einer möglichst hohen, rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung	gering

Tab. 2: Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltbericht zur 6. Änd. BP „Auf der Weitzkaut“ i.d.F. 09.07.2024

9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glattbach werden die Voraussetzungen für die Umwidmung gewerblicher Bauflächen in Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel geschaffen. Die Versorgungsfunktion Gemeinde Glattbach kann durch die Sicherung und Erweiterung des Standortes für die Lebensmittelversorgung gestärkt werden. Auf einer Fläche von ca. 1,05 ha, davon 0,21 ha für Verkehrsgrünflächen innerhalb des Anbauverbots an der St 2309, wird die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ im Parallelverfahren auf der Ebene des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Die geplante Umwidmung der Nutzung von gewerblicher Nutzung zu Sondergebietsnutzung am westlichen Ortsrand bindet unmittelbar an Siedlungsflächen und Verkehrsflächen an. Sie nimmt die bestehenden Zielsetzungen der Gemeinde auf und konkretisiert sie für den aktuellen Bedarf der Gemeinde für die Nutzung als Einzelhandelsstandort.

Durch Pflanzgebote im Bebauungsplan werden die Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans zur Eingrünung des neuen Siedlungsrandes berücksichtigt und somit langfristig landschaftsprägende Biotopstrukturen am Siedlungsrand geschaffen und gesichert. Störungen des Landschaftsbilds sind so insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

Im Änderungsbereich sind mit der Umwidmung der bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen zu Sondergebiet Einzelhandel auf bisher mäßig extensiv landwirtschaftlich genutzten Teilflächen, bezogen auf die meisten Schutzgüter, aufgrund der wenig empfindlichen Bestandssituation geringe bis mittlere zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können durch Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden. Für die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen können die geplante Nutzung angemessen in den Landschaftsraum einbinden und langfristig wertvolle Gehölzstrukturen ergänzen.

10 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde Glattbach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 21.04.2001 (4. Änderung).

Der Gemeinderat der Gemeinde Glattbach hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Schreiben vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Aschaffenburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Aschaffenburg
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Elektrizitätswerk Goldbach-Hösbach (EWG)
- Energieversorgung Main-Spessart GmbH
- Gemeinde Johannesburg
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsicht
- Landratsamt Aschaffenburg, untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutzbehörde
- Wasser- und Bodenschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Untere Denkmalschutzbehörde,
- Kreisheimatpfleger
- Kreisbrandrat
- Markt Goldbach
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband Untermain
- Stadt Aschaffenburg
- Staatliches Bauamt Aschaffenburg Straßenbau
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschl. 09.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 09.07.2024 wurden die o. g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt:

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan 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 Gemeinderats vom die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

ENTWURF

11 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

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 | Nr. 221

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I),), zuletzt geändert durch G vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des G vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des G vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (August 2020): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2021): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). TK-Blatt 6021 Grettstadt. Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2007): 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 (2023): BayernAtlas plus.

GEMEINDE Glattbach (1998): Urfassung des Flächennutzungsplans vom 31.12.2998 i.d.F der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom 21.04.2001

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 durch Art. 3
G v. 8.12.2022 I 2240

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTER-
MAIN: Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1),
in Kraft getreten 01.06.1985, aktuelle Lesefassung: Stand:
25.08.2020, Aschaffenburg.

die STEG: Gemeinde Glattbach, Voruntersuchung zum Integ-
rierten Entwicklungskonzept für den Bereich „Ortsmitte“, April
2021

Architektur und Städtebau Prof. Dipl.-Ing. Rolf Gebhard:
Gemeinde Glattbach, Ortsentwicklung und -erneuerung Glatt-
bach 09.07.2019, Städtebauliches Entwicklungskonzept

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 5	
Abb. 2: Luftbild	6
Abb. 3: Auszug Regionalplan Bayerischer Untermain	10
Abb. 4: Auszug aus der geplanten 5. Flächen- nutzungsplanänderung (2024)	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich	16
Tab. 2: Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19

