

**Vollzug des Naturschutzrechts;**

**Name:** Gemeinde Glattbach

**Betreff:** 6. Änderung Bebauungsplan „Auf der Weitzkaut“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Auf der Weitzkaut“

**Gemeinde:** Glattbach

**Gemarkung:** Glattbach

Zum Schreiben vom 09.09.2024 (Frau Hansmann, arc.grün)

## Fachtechnische Stellungnahme

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Glattbach beabsichtigt die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weitzkaut“ im Regelverfahren gem. § 30 BauGB. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Anlass der Änderung des Bebauungsplans 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 vorzubereiten. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2000/30, 2506/1, 2505, 2504, 2502 sowie Teilflächen der Flurstücke 2516 und 2516/2, Gemarkung Glattbach und grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ an.

Zuletzt wurde am 22.01.2023 zu dem Vorhaben Stellung genommen (51.1-1741.1-24/2-ROS). Welche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen und wo war damals noch nicht endgültig festgelegt. Der Nachweis sollte im Rahmen des Entwurfsverfahrens vorgelegt werden. Gleiches gilt für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro ÖAW, 2023).

Zur Beurteilung durch den Naturschutz wurden nun folgende relevanten Unterlagen vorgelegt:

1. Begründung zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weitzkaut“ vom 09.07.2024 (arc.grün)
2. Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weitzkaut“, Planungsstand vom 09.07.2024, arc.grün, Maßstab 1 : 1000
3. Entwurf textliche Festsetzungen der der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weitzkaut“ vom 09.07.2024 (arc.grün)
4. Begründung zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit eingearbeitetem Landschaftsplan vom 12.12.2023 (arc.grün)

5. Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit eingearbeitetem Landschaftsplan (Entwurf), Planungsstand vom 12.12.2023, arc.grün, Maßstab 1 : 5000
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 01.07.2024 (Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW))

### **Beurteilung:**

Da die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren § 30 BauGB durchgeführt wird, ist die baurechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB abzarbeiten. Das Büro arc.grün hat hierfür einen Umweltbericht (Stand 09.07.2024) erarbeitet. In dem Bericht wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Nennung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eingearbeitet. Im Ergebnis ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 21.420 Wertpunkten. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich werden dem Baugebiet die Flurstücke Fl.-Nrn. 2342, 2272 und 2359 in der Gemarkung Glattbach sowie 5713 in der Gemarkung Damm (Stadt Aschaffenburg) zugeordnet. Auf den Flurstücken ist die Umwandlung von brachgefallener Wiese in artenreiches Extensivgrünland mittels Ansaat und zweischürigem Mahdregime, die Anpflanzung von einzelnen Obstbäumen sowie die Freistellung von verbuschten Flächen angedacht. Durch die genannten Maßnahmen werden insgesamt 22.830 Wertpunkte generiert. Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff kann demnach vollständig ausgeglichen werden. Mit den vorgelegten Ausgleichsmaßnahmen besteht Einverständnis. Sie wurden vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vom Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) wurde mit Datum vom 01.07.2024 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden laut Gutachten nicht erfüllt, sofern die dort genannten vermeidenden Maßnahmen (Punkt 3.1, Seite 11) sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Punkt 3.2, Seite 12) umgesetzt werden. Diese Auffassung wird aus naturschutzfachlicher Sicht geteilt. Es ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen. Hier ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Fläche zu benennen. Diese Fläche gilt es dem Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung zu zuordnen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind noch folgende Punkte im Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten:

1. Nennung einer geeigneten Fläche zur Anlage des Ersatzhabitats für die Zauneidechse, sowie Zuordnung der Fläche mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan.
2. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen:

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

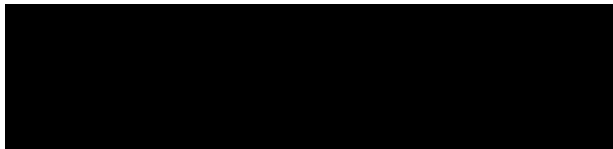
### **7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**

7.8 Zu verwenden sind standortgerechte, siedlungsverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) **unter D. TEXTLICHE HINWEISE 8. Hinweise zur Pflanzverwendung.**

## D. Textliche Hinweise

### 5. Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Aus dem zum jeweiligen Bauantrag vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan müssen der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend der Gemeinde Glattbach Bebauungsplan „Auf der Weitzkau“ 6. Änderung Festsetzungen Vorentwurf 11 Festsetzungen des Bebauungsplans sowie eine Kostenschätzung prüfbar hervorgehen. ***Der Freiflächengestaltungsplan hat insbesondere die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstiger Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer) aufzuzeigen.***



An  
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh  
Frau Katrin Hansmann

*per Mail*

[beteiligung@arc-gruen.de](mailto:beteiligung@arc-gruen.de)