

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 04.01.2024 (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 m² Verkaufsfläche vorzubereiten. Damit verbunden ist eine Nutzungsänderung von vormals gewerblicher Nutzung (GE) in die geplante Nutzung Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SOEH) gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut“ wird mit der 6. Änderung 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 m² einschließlich Backshop sowie ein Getränkemarkt mit 650 m² Verkaufsfläche. Zudem wird das bestehende Restaurant mit Außengastronomie mit einer maximalen Nutzfläche im Umfang von 300 m² im Betrieb gesichert. Die übrige Fläche wird für Pkw-Stellplätze und Grünflächen vorgesehen. Zur Abgrenzung gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen werden private Grünflächen festgesetzt. 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.

Am 06.02.2023 fand bereits eine Besprechung hinsichtlich der Erweiterung des EDEKA-Marktes in Glattbach statt. Hierbei wurde eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeschlossen, da die Ameisenbläulinge in diesem Bereich des FFH-Gebiets und seines Umfeldes seit Jahren nicht mehr nachgewiesen werden konnten.

Zur Beurteilung durch den Naturschutz wurden folgende relevanten Unterlagen vorgelegt:

1. Begründung zum Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weitzkaut“ vom 12.12.2023 (arc.grün)
2. Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weitzkaut“, Planungsstand vom 12.12.2023, arc.grün, Maßstab 1 : 1000
3. Vorentwurf textliche Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Weitzkaut“ vom 12.12.2023 (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

Beurteilung:

Da die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren § 30 BauGB durchgeführt wird, ist die baurechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB abzuarbeiten. Die Ermittlung und Bemessung des Kompensationsbedarfs erfolgen hierbei mittels des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021). Mit der vorgelegten Kompensationsermittlung besteht grundsätzlich Einverständnis. Jedoch wurde in der Bilanzierung fälschlicherweise der Biotop-Nutzungstyp V51 mit 5 WP statt 3 WP angegeben. Dies ist zu berichtigen. Durch die Pauschalisierung der Wertpunkte bei der Bemessung ist die Berechnung trotz allem korrekt. Der Kompensationsbedarf beträgt folglich 21.420 Wertpunkte. Welche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen und wo ist noch nicht endgültig festgelegt. Der Nachweis soll im Rahmen des Entwurfsverfahrens vorgelegt werden. Gleiches gilt für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro ÖAW, 2023). Eine abschließende Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes kann daher noch nicht gegeben werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zudem noch folgende Punkte in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs zu konkretisieren:

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 7.1 Die privaten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und gemäß Planzeichnung durch die Erhaltung und Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen, Strauchgehölzen, Kleingehölzen, Stauden und Gräser oder die Ansaat von Rasen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft **zu erhalten**.
- 7.8 Zu verwenden sind standortgerechte, siedlungsverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) **unter 8. Hinweise zur Pflanzverwendung**.

D. Textliche Hinweise

4. Bepflanzung

4.5 Für Gehölzpflanzungen ist das Herkunftsgebiet (~~Aschaffenburg 4.1 zu verwenden~~ **4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region zu verwenden.**

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 Weitzkaut“ 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.**

Anika Rosenfeldt
Fachkraft für Naturschutz & Landschaftspflege

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

per Mail

beteiligung@arc-gruen.de