



Stadt Arnstein
Landkreis Main-Spessart

**8. Änderung des Flächennutzungsplans
Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“**



Umweltbericht
- Anlage zur 8. Flächennutzungsplanänderung -

Teil B

zur Fassung vom 23.01.2018



Stadt Arnstein

**Marktstraße 37
97450 Arnstein**

aufgestellt: 16.12.2016
geändert: 22.03.2017/ 22.10.2017
23.01.2018

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax 09321/26 809-050

Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin

Dipl.- Ing. (FH) Nadja Heitkamp
Landschaftsarchitektin

\\192.168.100.254\Projekte\31 BP-GOP-UB-
saP\16-016 Arnstein. Neue Mitte\00 Dokumente\PF
01 0 UB FNPAe 2018-01-23a_17991.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	4
1.1	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	4
1.2	Planungsalternativen	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	4
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	7
6	Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten	7
7	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	8
8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	8
9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	8
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	8

1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“, der die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel sowie eines Mischgebiets zum Ziel hat. Die Änderung ist erforderlich, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan (Stand 2006) in den Änderungsbereichen derzeit gemischte Baufläche und Fläche für Grünland darstellt. Zudem stellt der Flächennutzungsplan einen Korridor für einen geplanten Straßenneubau (B 26 neu) dar.

Die Stadt Arnstein möchte mit dieser Änderung das Einzelhandelsangebot im Stadtkern ergänzen.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

1.1 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstein integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar; dieser ist Teil der Begründung der 8. Flächennutzungsplanänderung.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Da die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ und Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Neuberg – 1.Änderung““ einhergeht, werden auf der Flächennutzungsplanebene lediglich die grundlegenden Inhalte der Umweltprüfung zusammenfassend dargestellt.

1.2 Planungsalternativen

Das Planungsvorhaben dient der Erweiterung des bestehenden REWE-Markts sowie der Verbesserung des Angebots zur Nahversorgung im Stadtkern.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bietet sich die Erweiterung am bestehenden Standort an. Dies entspricht zudem den städtebaulichen Zielvorgaben des BauGB und übergeordneter Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung, innerstädtische, bereits erschlossene Standorte vorrangig zu entwickeln und die Zersiedlung der Landschaft durch die Ausweisung neuer Baugebiete zu vermeiden (Innentwicklung).

Aufgrund der zentralen Lage dient der Einzelhandelsstandort der Nahversorgung der Stadt Arnstein.

Weitere Standortalternativen wurden aufgrund des beabsichtigten Neubaus im Bestand nicht geprüft.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG, besonderer Artenschutz des Natura 2000-Schutzgebietssystems i.V.m. § 44 BNatSchG), dem Immissions-, Boden-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern¹, des Regionalplanes der Region Würzburg (2)² sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Main-Spessart³ zur Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung im Umweltbericht herangezogen.

¹ Quelle: BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2013): *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*. München.

² Quelle: REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): *Regionalplan Region Würzburg (2)*. Würzburg.

³ Quelle: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1996): *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Main-Spessart*. München.

Im Einzelnen sind folgende schutzgutbezogene Ziele des **Landesentwicklungs- und Regionalplans** für das Planungsgebiet Arnstein im Raum mit besonderem Handlungsbedarf maßgeblich:

Ziele zum Schutzgut Mensch:

- LEP 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Ziele zum Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- LEP 7.1.6 (G): 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.

Ziele zum Schutzgut Boden:

- RP B.II 1.1 (G): [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
 - o [...] Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
 - o Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben [...].
- RP B.II 3.2 (Z): [...] Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.
- RP B.II 6.5 (G): Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Ziele zum Schutzgut Klima / Luft:

- RP B.XII 2.2 (Z): Die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten soll sichergestellt und optimiert werden. Kaltluftschneisen sollen offengehalten, Wärmeinseln verhindert werden.

Ziele zum Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung:

- RP B.I 3.1.4: Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** nennt für den Änderungsbereich im weiteren räumlichen Zusammenhang die Optimierung bzw. Renaturierung der Wern und ihrer Aue sowie den Erhalt des extensiven Streuobstanbaus als Entwicklungsziele.

Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 21-30 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Im Bereich der Einmündung Bayernstraße/ Neugasse befindet sich ein Wegekreuz, welches als **Baudenkmal** (D-6-77-114-38) geschützt ist. Südwestlich des Geltungsbereichs liegt eine als **Bodendenkmal** ausgewiesene Siedlung des Neolithikums (D-6-6025-003). Zwei weitere Bodendenkmale grenzen an den Geltungsbereich an: D-6-6025-0086 (Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der westlichen Vorstadt „Höflein“ von Arnstein) und D-6-6025-0085 (Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der westlichen Vorstadt „Bettendorf“ von Arnstein). Weitere Bodendenkmale im Umfeld sind nicht auszuschließen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der Flächennutzungsplanänderung aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderung schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die umweltschutzbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der durch die Nutzungsänderungen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Zeitpunkt nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder nutzungsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Dabei bezieht sich die Bewertung auf die Nutzungsänderungen gegenüber den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits zulässigen Nutzungen (überwiegend gemischte Baufläche).

Darüber hinaus werden auf Flächennutzungsplanebene bereits darstellbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen genannt, die zur Berücksichtigung auf den nachfolgenden Planungsebenen empfohlen werden und zur Verminderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen beitragen.

Ebenso wird aufgezeigt, welche planerischen Anforderungen in den nachfolgenden Planungsebenen zu erfüllen sind und wie evtl. auftretende Konflikte durch einen erhöhten Planungs- und Untersuchungsaufwand voraussichtlich lösbar sind.

Schutzgut	Umweltzustand einschl. Bewertung und Vorbelastungen	Planungsempfehlung für die nachfolgende Planungsebene	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen
Mensch Wohnen, Wohnumfeld, Erholung/ Immissionen	Vorbelastung insbesondere durch B 26 und Bayernstraße sowie durch Kunden- und Lieferverkehr durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen Im Umfeld des Sondergebiets befinden sich im Norden Wohnbebauung, im Westen der Kindergarten als Fläche für Gemeinbedarf sowie im Süden gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung mit schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109, überwiegend bebaut oder landwirtschaftliche genutzt; keine Erholungs- oder Freizeitnutzung vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zum Lärmschutz aktiv/passiv ▪ Maßnahmen für Ein-/Durchgrünung der geplanten Sondergebietsfläche 	mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	Vorbelastung durch B 26 (Lärm, Staub) und teilweise Versiegelung; Lage im Siedlungsbereich, mittlere Nutzungsfrequenzen Gebiet wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt keine kartierten Biotop- oder Schutzgebiete im Geltungsbereich Betroffenheit von gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermäusen und Zauneidechsen nicht auszuschließen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierungskonzept zur Einbindung / Nutzung vorhandener (Biotop-) Strukturen ▪ Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen ▪ Prüfung artenschutzrechtlicher Belange und ggf. Festsetzung von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen 	mittel Lebensraumverlust, evtl. Beeinträchtigungen geschützter Arten
Boden	sandige Lehm und Lehmböden auf Muschelkalk mit überwiegend hoher Ertragsfähigkeit keine natürlichen Bodenfunktionen im Bereich des Mischgebiets vorhanden; Wiesenflächen durch landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet; Bodendenkmal Siedlung des Neolithikums keine Altlasten bekannt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß ▪ Hinweise zum Bodenschutz 	gering
Grundwasser Oberflächen- gewässer	keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer betroffen Vorbelastung durch Siedlungstätigkeit (hoher Versiegelungsgrad) sowie intensive Beweidung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung des Versiegelungsgrades 	gering

Schutzgut	Umweltzustand einschl. Bewertung und Vorbelastungen	Planungsempfehlung für die nachfolgende Planungsebene	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen
Klima / Lufthygiene	Streuobstwiesen dienen der Kalt- und Frischluftproduktion geringe klimatische Ausgleichsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche keine nachteiligen klimarelevanten Austauschbahnen betroffen Vorbelastung durch hohen Versiegelungsgrad im Stadtgebiet sowie der Verkehrswege (B 26/ Bayernstraße)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlage von Grünstrukturen innerhalb der Bauflächen ▪ Minimierung bzw. Begrenzung des Versiegelungsgrades 	gering
Landschafts- / Ortsbild	Siedlungsstrukturell geprägt durch Lage im Stadtgebiet Arnstein westlich der Altstadt überwiegend bebaut oder landwirtschaftliche genutzt; keine Erholungs- oder Freizeitnutzung vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Einbindung in das Ortsbild, Eingrünung des Gebiets sowie Durchgrünung insbesondere der Stellplatzbereiche durch Pflanzgebote ▪ Begrenzung der Gebäudehöhe 	gering
Kultur- und Sachgüter	Wegekreuz an der Einmündung Bayernstraße/ Neugasse Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs sowie im direkten Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfunden (BayDSchG) ▪ Einholen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Planungen im Nahbereich 	gering

Durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebiets entstehen keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

4 **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Umnutzung eines festgesetzten Mischgebietes und Flächen für Grünland als Sondergebiet für Einzelhandel ist von einer Fortführung der bisherigen Nutzung auszugehen. Die geplante Straßenführung wird mit aktuellem Wissenstand wie zeichnerisch dargestellt nicht umgesetzt werden.

5 **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltauswirkungen bzw. zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Planungsempfehlungen formuliert werden.

So sind neben den grundlegenden Überlegungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz, Maßnahmen zur Baugestalt und Grünordnung zu nennen, die zu einer angemessenen gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzungen in das Ortsbild und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen. Diese werden in den nachfolgenden Planungsebenen des verbindlichen Bebauungsplans konkretisiert.

Der im Änderungsbereich überschlägig ermittelte Ausgleichsflächenbedarf liegt für die im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Bau- oder Verkehrsflächen dargestellten Bereiche gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit Ansatz des Faktors 0,3 bis max. 1,0 für Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei überschlägig 0,3 bis max. 1,1 ha.

6 **Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten**

Innerhalb des Änderungsbereichs sind im Bereich der Streuobstwiese gehölzbrütende und höhlenbrütende Vogelarten nachgewiesen. Darüber hinaus sind potenzielle Vorkommen zahlreicher Fledermausarten, die das Gebiet als Jagdhabitat oder für den Durchflug nut-

zen können, relevant. Westlich des Änderungsbereichs wurde die Zauneidechse nachgewiesen.

Im Sinne einer dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entsprechenden übersichtlichen Einschätzung können für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten Verstöße gegen Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzungen (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen) zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich. So können baubedingte Individuenverluste durch entsprechende Bauzeitenbeschränkungen weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus werden voraussichtlich Maßnahmen zur Optimierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die potenziell betroffenen Vogelarten im Änderungsbereich erforderlich.

Diese Empfehlungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/ Genehmigungsplanung) zu konkretisieren und planungsrechtlich zu sichern bzw. umzusetzen.

7 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Aussagen des Umweltberichts basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Ergänzend wurde im vorliegenden Umweltbericht auf Untersuchungen und Erhebungen Bezug genommen, die im Rahmen der im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanaufstellung vorgenommen wurden. Ebenfalls im Zuge der BP-Aufstellung erfolgte eine eigene Erhebung der Bestandssituation, auf die der vorliegende Umweltbericht zurückgreift.

9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen. Eventuelle Monitoringmaßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstein liegt der Schwerpunkt in der Umwidmung von 2,5 ha gemischte Baufläche sowie Flächen für Grünland in ein Sondergebiet für Einzelhandel.

Eingriffe, die einer Kompensation bedürfen, betreffen ausschließlich die Erweiterung der Bauflächen auf derzeit als Flächen für Grünland in Sondergebietsflächen. Insbesondere für die Schutzgüter Mensch und Pflanzen und Tiere kann eine zusätzliche Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit zum derzeitigen Stand nicht ausgeschlossen werden. Für die übrigen Schutzgüter sind hingegen geringere Auswirkungen gegenüber der bisher im wirksamen FNP zulässigen Nutzung anzunehmen. Mit der geplanten Nutzungsänderung der aktuellen Mischgebietsflächen ist von zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ausgenommen dem Schutzgut Mensch nicht auszugehen.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung auf Ausgleichsflächen im näheren räumlichen Umfeld konkretisiert.