

Teil E

Markt Obersinn



Bebauungsplan MDW „Tigel III“

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Stand: 26.06.2023

## 1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06.2004; BGBl I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das gemeindliche Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potentielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

### Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Der Markt Obersinn weist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tigel III“ ein ca. 1,37 ha großes Dörfliches Wohngebiet (MDW) aus.

Die Planung gliedert sich in folgende Flächen:

	Fläche in ha
Nettogrundstücksfläche	0,8130
Verkehrsfläche	0,2660
Öffentliche Grünfläche	0,2780
Private Grünfläche	0,0150
Gesamt	1,3720

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Obersinn und umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha. Das Plangebiet liegt auf der Höhe zwischen ca. 245 m und 250 m ü. NN. und das Gelände fällt in südwestliche Richtung hin ab. Das Plangebiet grenzt nördlich/nordöstlich an bestehende Wohnflächen an und ist durch Grünlandnutzung geprägt. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandflächen).

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

#### Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch den Markt Obersinn auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

#### *Flächennutzungsplanung:*

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Im Plangebiet befinden sich keine aktuellen Artnachweise von lokaler, regionaler, überregionaler oder landesweiter Bedeutung.

Darstellung der einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne, festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung:

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

#### Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

### Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

### Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

### Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen im Umfeld des Bauvorhabens definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Baugebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärmemissionen durch Verkehr (Anlieger- und Lieferverkehr).

### Folgewirkungen:

Durch das Bauvorhaben kann u.U. als Folgewirkung die Erhöhung des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

### Schutzgut Klima und Lufthygiene

#### Beschreibung:

Das Plangebiet umfasst weder eine Frischluftschneise noch Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen infolge der Lage im Bereich bestehender Siedlungsflächen sowie Erschließungsstraßen.

#### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass aufgrund der zukünftigen Darstellung als Dörfliches Wohngebiet keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

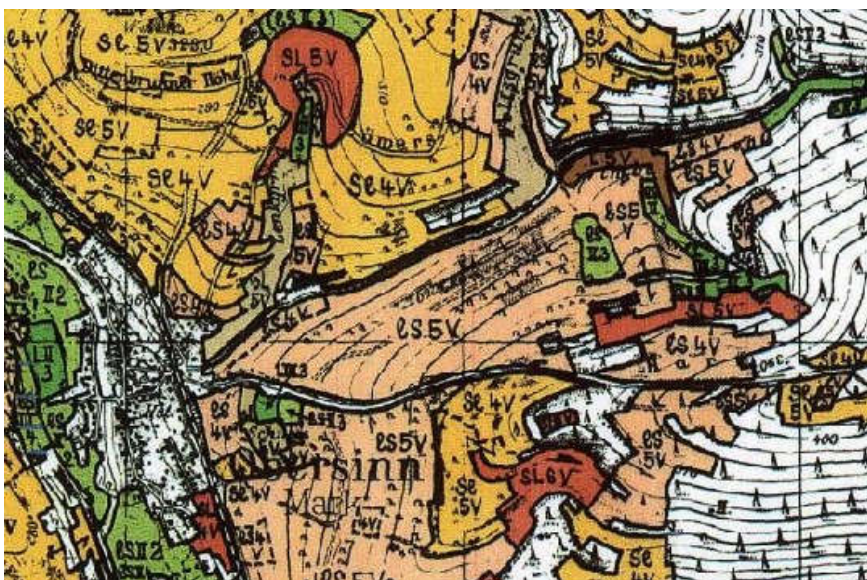
#### Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ vorgesehen.

### Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern sind die Böden des Plangebietes als lehmige Sandböden beschrieben. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.



(Quelle: UmweltAtlas Bayern / Bodeninformationssystem Bayern, ohne Maßstab)

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandland) entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen. Weitere Vorbelastungen bestehen durch versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen (Asphalt- und Schotterwege).

Auswirkungen:

Infolge der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes gehen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen, verloren. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen sowie durch die Anlage naturnaher Strukturen (Pflanzung von Bäumen) vorgesehen.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vorgesehen.

### Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quelfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Auswirkungen:

Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im Rahmen der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgesehen.

Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzvolumen von 5.000 l auszuführen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisternen zu bewirtschaften.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist durch intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen geprägt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet bestehende Verkehrsflächen (Asphalt- und Schotterbelag).

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Plangebiet ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Hinsichtlich des Vorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

#### Auswirkungen:

Im Eingriffsbereich der Planung sind nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie Schotterwege betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

#### Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Obersinn und grenzt an bestehende Siedlungsflächen an. Das Bauvorhaben befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und beeinträchtigt keine stark exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen.

#### Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen.

#### Ergebnis:

Durch das Vorhaben keine stark exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ vorgesehen.

#### Schutzgut Mensch

##### Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen.

##### Auswirkungen:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen des Baugebietes zählen v.a. Lärmemissionen durch Verkehr (Anlieger- und Lieferverkehr).

Vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg wurde das Gutachten „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“ mit Datum vom 26.06.2023 erstellt.

Die Ergebnisse sind unter Punkt 6. „Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz“ formuliert:

„Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 1733 und 3825 ein. Im Beurteilungszeitraum Tag wird der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete (MDW) im gesamten Plangebiet sicher eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der OW im gesamten Plangebiet überschritten. Am südöstlichen Rand beträgt die Überschreitung bis zu 8 dB.

Der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für MI-Gebiete, die i.d.R. die Grenze der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse darstellen, wird nachts im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Die Immissionen werden nachts im östlichen Bereich vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie 1733 dominiert, im westlichen Bereich tragen beide Strecken zu der Lärmbelastung bei. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte für MDW-Gebiete im Nachtzeitraum sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, etc.) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Entlang der Bahnstrecke 1733 befindet sich bis ca. 50 m nördlich der Brücke eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3,0 m ü. SOK. Inwieweit weitere aktive Maßnahmen umgesetzt werden, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis. Da weitere Schallschutzmaßnahmen an der dominanten Bahnlinie nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sind, ist der Schallimmissionsschutz durch passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrisorientierung) sicherzustellen. Daneben sind Räume mit Schlaffunktion mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

(...)



Für die Festsetzungen und Hinweise zum Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan schlagen wir folgende Formulierung vor:

Festsetzungen:

*Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 auszulegen. Räume mit Schlaffunktion sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.*

Hinweise:

*Im Bereich der Ortslage Obersinn verlaufen zwei Eisenbahntrassen. Deren Auswirkungen auf das Baugebiet wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.*

*Räume mit Schlaffunktion sind mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.*

*Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.*

*Es wird empfohlen, Schlafräume an der der Bahnlinie 1733 abgewandten Fassade anzuordnen.*

Nachdem mit dem B-Plan „Tigel II“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) angrenzt, in welchem der Schutzanspruch des Wohnens höher anzusetzen ist als im dörflichen Wohngebiet, wird für den Bebauungsplan „Tigel III“ vorgegeben, zulässige landwirtschaftliche Betriebe nur am nördlichen Rand des Baugebietes ansiedeln zu lassen.

**Ergebnis:**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

**Auswirkungen / Ergebnis:**

Durch das geplante Dörfliche Wohngebiet sind keine beeinträchtigenden Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Summationswirkungen

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben im Markt Obersinn zu erwarten.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima/Luft	Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf Teilflächen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen; Ausweisung von externen Ausgleichsflächen	Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Gehölzen und die Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Beeinträchtigung

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima/Luft	Begrünung des Gebietes in Teilbereichen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Boden	Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Wasser	die Planung berührt keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Arten und Lebensräume	durch das Vorhaben werden weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen; ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen; Kompensation des Eingriffs durch Ausweisung von externen Ausgleichsflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer stark exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft werden Maßnahmen der Durchgrünung durchgeführt
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Lage der Flächen im Hinblick auf die Nutzungseignung
- gute Möglichkeiten der Erschließung
- Verfügbarkeit der Flächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

## **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch den Markt Obersinn auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zur Beurteilung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Mensch wird ein über den Änderungsbereich hinausreichender Planungsraum in die Untersuchungen einbezogen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen werden durch die Markt Obersinn und die zuständigen Fachbehörden überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes sowie im Zusammenhang mit den späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen
- Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen

## 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Obersinn weist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tigel III“ ein ca. 1,37 ha großes Dörfliches Wohngebiet (MDW) aus.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Obersinn und liegt auf der Höhe zwischen ca. 245 m und 250 m ü. NN. Das Gelände fällt in südwestliche Richtung hin ab. Das Plangebiet grenzt nördlich/nordöstlich an bestehende Wohnflächen an und ist durch Grünlandnutzung geprägt. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandflächen).

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen vorgesehen.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen. Weitere Vorbelastungen bestehen durch versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen sowie durch die Anlage naturnaher Strukturen (Pflanzung von Bäumen) vorgesehen.

Von geringer Erheblichkeit sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden.

Auch Grundwasser, Quellen und Quelfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Da durch das Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten.

Im Eingriffsbereich der Planung sind nahezu ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch das Vorhaben keine stark exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg wurde das Gutachten „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“ mit Datum vom 26.06.2023 erstellt.

Demnach „wirken auf das Plangebiet die Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf den Bahnstrecken 1733 und 3825 ein. Im Beurteilungszeitraum Tag wird der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete (MDW) im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der OW im gesamten Plangebiet überschritten. Am südöstlichen Rand beträgt die Überschreitung bis zu 8 dB.

Der Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV für MI-Gebiete, die i.d.R. die Grenze der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse darstellen, wird nachts im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Die Immissionen werden nachts im östlichen Bereich vom Schienenverkehr auf der Bahnlinie 1733 dominiert, im westlichen Bereich tragen beide Strecken zu der Lärmbelastung bei.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte für MDW-Gebiete im Nachtzeitraum sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

Im Gutachten werden geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Nachdem mit dem B-Plan „Tigel II“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) angrenzt, in welchem der Schutzanspruch des Wohnens höher anzusetzen ist als im dörflichen Wohngebiet, wird für den Bebauungsplan „Tigel III“ vorgegeben, zulässige landwirtschaftliche Betriebe nur am nördlichen Rand des Baugebietes ansiedeln zu lassen.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen. Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben im Markt Obersinn zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering - mittel	gering - mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

## 9. Referenzliste

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereiches wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan des Marktes Obersinn
- Amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Main-Spessart
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern
- Bodeninformationssystem Bayern
- Untersuchungsergebnisse von Biologen
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen
- Gutachten „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“, Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 26.06.2023.

Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise der beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

aufgestellt: 30.10.2022  
geändert: 26.06.2023

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer  
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn