

Teil C



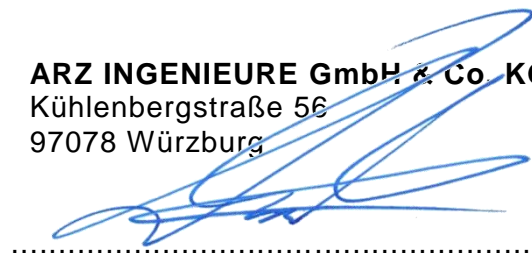
Markt Obersinn (Landkreis Main-Spessart)

Begründung zum Bebauungsplan „Tigel III“ mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 30.10.2022
geändert: 26.06.2023
red. geändert:



.....

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Bedarfsnachweis	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
4.1	Allgemein	15
4.2	Landesplanerische Ziele	16
4.3	Landschaftsplan	16
4.4	Bebauungsplan	17
4.4.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	17
4.4.2	Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	18
4.4.3.	Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	19
5.	Größe des Baugebietes	22
6.	Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
7.	Fremdleitungen	24
8.	Erschließung	25
8.1	Straßen und Wege	25
8.2	Kanalisation	26
8.3	Wasserversorgung	27
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	27
8.5	Fernmeldeanlagen	28
8.6	Abfallentsorgung	28
8.7	Geothermie (Erdwärme)	29
8.8	Gasversorgung	29
9.	Bodenordnende Maßnahmen	30
10.	Immissionen	31
11.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	34
12.	Weitere Hinweise	35
12.1	Erdarbeiten/Bodendenkmäler	35
12.2	Baudenkmäler	35
12.3	Baumpflanzungen	35
12.4	Oberboden/Mutterboden	35
12.5	Hinweise der Deutschen Bahn AG	36
13.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	40

Anlage: Liste Träger öffentlicher Belange

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Markt Obersinn hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Tigel III“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 21.12.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Markt Obersinn wieder Bauplätze anbieten zu können. In der Ortslage noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt der Markt Obersinn seine Funktion als Wohnstandort.

Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes „Tigel III“ setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Obersinn zusammen:

Flurstücke 3309, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316 und 3317
sowie Teilflächen der Flurstücke 3300 und 3318.

Im Laufe der Planung wurde der Geltungsbereich um die Teilflächen der Flurstücke 3300 und 3318 ergänzt, da diese der Erschließung des Gebiets dienen und im Zuge der Baugebieterschließung mit ausgebaut werden.

Weiterhin werden auf Flurstück 2987 externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Markts Obersinn.

Das Plangebiet „Tigel III“ erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 246 m ü. NN im Südwesten bis zu ca. 253 m ü. NN im Norden.

Das Gelände stellt derzeit überwiegend eine Grünfläche dar.

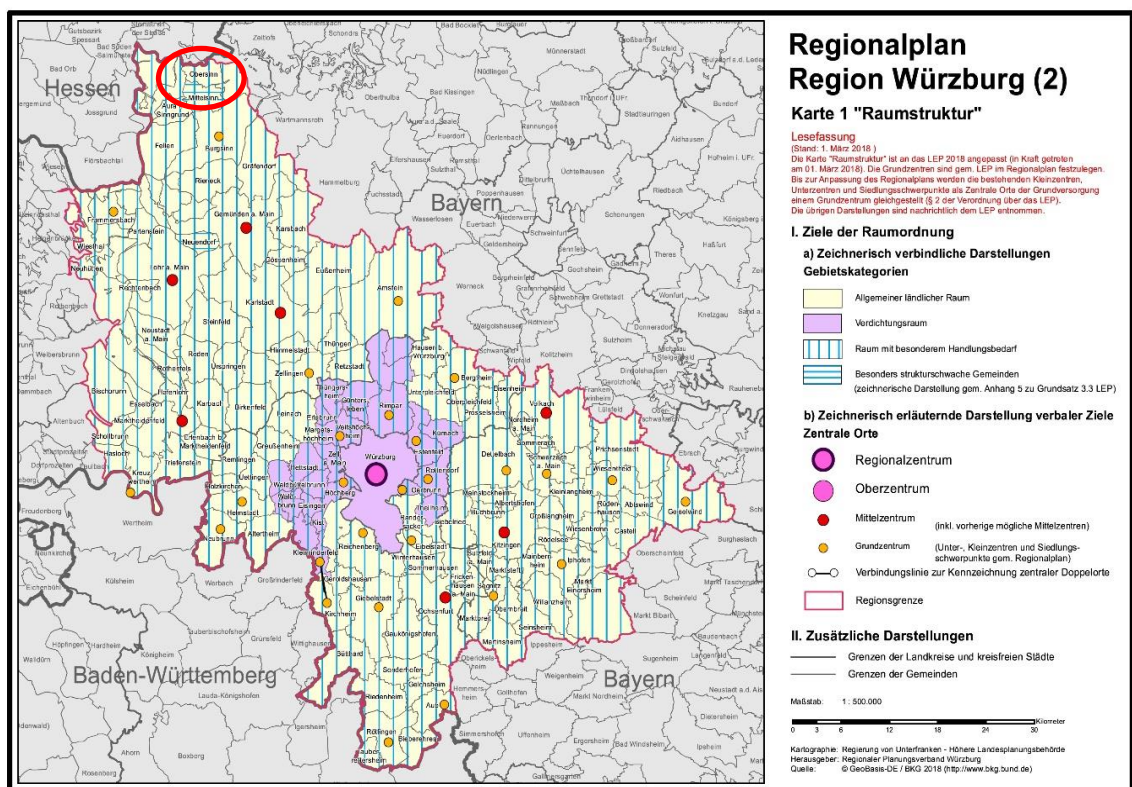
Der Satzungsbeschluss erfolgte am __. __. ____.

Das geplante Dörfliche Wohngebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Obersinn und bildet den Siedlungsrand. Hierbei schließt das Baugebiet im südlichen Bereich an die bestehende Bebauung an. Im Norden, Osten und Westen erfolgt die Begrenzung durch einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg bzw. Grünflächen.

Der zur förmlichen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha und wird nach § 5a BauNVO als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Obersinn liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.



Der Markt Obersinn liegt nördlich des Mittelzentrums Gemünden am Main (die Entfernung nach Gemünden am Main beträgt ca. 30 km) und nordwestlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 70 km).

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 7 Würzburg - Kassel, beträgt über die Anschlussstelle Bad Brückenau/Volkers ca. 29 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 66 Frankfurt - Fulda beträgt über die Anschlussstelle Steinau an der Str. ca. 25 km.

In Obersinn befindet sich ein Bahnhof, der den Ort an den schienengebundenen Verkehr anbindet und eine attraktive Verbindung in Richtung Gemünden am Main bzw. Würzburg und Fulda darstellt.

Die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes (MDW) „Tigel III“ dient insbesondere auch der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes.

Obersinn stellt hierbei eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Gemünden am Main aber auch den nahen Ballungsraum Frankfurt/Hanau dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit. Gleichzeitig stellt Obersinn einen landwirtschaftlich geprägten Ort dar.

Der Markt Obersinn ist bedingt durch seine Lage ein beliebter Wohnstandort. Es liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Gemünden am Main an.

Die Ausweisung des Dörflichen Wohngebiets (MDW) „Tigel III“ soll zum einen der Stärkung der Wohnfunktion dienen und durch neue Mitbürger bzw. die Bindung von bereits ansässigen Bürgern, die nach der Möglichkeit für einen Wohnhausbau suchen, die Infrastruktur des Ortes, die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern und damit die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in Bezug auf eine zu erwartende Stärkung des aktiven Dorf- und Vereinslebens sichern.

Zum anderen soll die Ausweisung auch die landwirtschaftliche Ausprägung des Ortes unterstützen und daher die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren land- und forstwirtschaftlichen Betrieben – insbesondere Nebenerwerbslandwirten – aber auch anderem Gewerbe bieten.

Der Markt Obersinn beachtet grundsätzlich das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Zurzeit befinden sich ca. 7 unbebaute erschlossene Grundstücke in Privatbesitz, auf die der Markt Obersinn keinen Zugriff hat. Im Ortsgebiet gibt es derzeit nur wenige nicht genutzte Objekte (Leerstände), auf die der Markt Obersinn ebenfalls keinen Zugriff hat.

Der Markt Obersinn hat sich in der Vergangenheit bemüht, unbebaute Flächen zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen. Dies scheiterte wiederholt an der Bereitschaft der Eigentümer.

Eine mögliche Nach- bzw. Umnutzung des ehemaligen Schulareals im Bereich der Straßen Schulweg und Hartberg wurde durch den Markt Obersinn eingehend und in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart geprüft. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer überregionalen Bahnlinie ist jedoch auch mit Einsatz aufwändiger aktiver Lärmschutzeinrichtungen die Anordnung von Wohnnutzungen nicht möglich.

Die Nachfrage nach gemeindlichem Bauland ist im Markt Obersinn groß, sodass sich der Markt Obersinn zur Erschließung eines Baugebiets auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen entschieden hat. Derzeit liegt eine große Anzahl an Grundstücksanfragen für Wohn- und Gewerbenutzung vor.

Das rege Interesse an den Bauplätzen des Baugebietes „Tigel III“ zeigt, dass ein Bedarf an Bauplätzen unter anderem für Ortsansässige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, aber auch nach Gewerbestandteilen besteht. Um diesen Bedarf zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen werden nicht festgesetzt und stellen eine flächensparende Aufteilung in Einzelgrundstücke dar. Beim Verkauf der Grundstücke an interessierte Gewerbetreibende oder Nebenerwerbslandwirte können die Grundstücke auch zu größeren Grundstücksflächen zusammengefasst werden.

Neben Interessenten für Bauland zur Errichtung von Gebäuden für nicht störendes Gewerbe und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gab es auch Interessierte für Bauland zur Errichtung von Tinyhäusern. Die nicht festgesetzten Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan wurden, um eine realistischere Darstellung aufzuzeigen, entsprechend angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Bedarfsnachweis

Der Markt Obersinn befindet sich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf raumordnerisch im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit auch der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie die Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Gemünden am Main sowie geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A 7 und A 66 sowie der Staatsstraße St 2304 liegt der Markt Obersinn zum einen verkehrsgünstig in Richtung der Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Gemünden am Main, zum anderen liegt der Markt Obersinn unmittelbar an der Landesgrenze nach Hessen und somit zum Ballungszentrum Frankfurt / Hanau.

Die vorhandenen Baugrundstücke im Markt Obersinn sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich fast vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. **Auch bei stetiger Nachfrage zeigen die privaten Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft.** Leerstände vorhandener Wohngebäude sind nur vereinzelt vorhanden.

Aktuell stehen fünf Bauplätze im Markt Obersinn zum Verkauf. Diese befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Der Verkauf dieser Grundstücke wird durch den Eigentümer gesteuert. Nach Angaben des Markts Obersinn wird großes Interesse an den Grundstücken durch Bauwerber gezeigt. Ein tatsächlicher Verkauf der Grundstücke ist aktuell noch nicht erfolgt. Hier liegt nahe, dass die dezidierten Auswahlkriterien des Eigentümers bzw. die Preisvorstellungen einen Verkauf verhindern. Für diese Bauplätze wäre zudem eine private Erschließungsmaßnahme erforderlich. Auch hierzu wurden noch keine Gespräche mit dem Markt Obersinn geführt.

Eine Einflussnahme des Markt Obersinn auf diesen Grundstücksverkauf und die Erschließungsmaßnahme ist nicht möglich, sodass keine belastbaren Aussagen über die Entwicklung für diese Kleinerschließung möglich sind.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen und von örtlichem Gewerbe, da kein Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte der Markt Obersinn mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohn- oder Arbeitsplatz außerhalb von Obersinn verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert der Markt Obersinn auf die aktuelle Nachfrage nach Bauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot.

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Die verschiedenen Anfragen zu Bauland im Plangebiet „Tigel III“ werden vom Markt Obersinn dokumentiert. Die Liste, die bei der Gemeindeverwaltung hinterlegt ist, beinhaltet einen Interessenten für die Errichtung von nicht störendem Gewerbe, einen Interessenten für die Errichtung eines Tinyhauses, einen interessierten Nebenerwerbslandwirt und sieben weitere Interessenten an Bauland für Wohnbebauung.

Dem Markt Obersinn ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufgenommen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Obersinn (2011 – 2022)

2011	989 Einwohner
2012	985 Einwohner
2013	983 Einwohner
2014	974 Einwohner
2015	970 Einwohner
2016	954 Einwohner
2017	950 Einwohner
2018	944 Einwohner
2019	931 Einwohner
2020	930 Einwohner
2021	941 Einwohner (Genesis Onlinedatenbank)
2022	935 Einwohner (BayernPortal)

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2011 bis 2022 einen Rückgang von ca. 5 % aufweisen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Main-Spessart bis ins Jahr 2040 einen Bevölkerungsschwund um rund 5.400 auf 120.400 Personen (ca. 4 %). Für Obersinn wird in den kommenden 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von ca. 6 % prognostiziert.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür ist neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Main-Spessart:	2,1

Zunächst erfolgt die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Hierbei wird eine Reduzierung der Belegungsdichte von i. M. 0,3 % angesetzt: $935 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre} / 100 = 28 \text{ EW}$

Da für die nächsten 10 Jahre ein Bevölkerungsrückgang für den Markt Obersinn prognostiziert wird, wird die Bevölkerungsentwicklung gegengerechnet.

Dieser ergibt sich zu $935 \text{ EW} - 880 \text{ EW} = 55 \text{ EW}$.

Hieraus resultiert ein rückläufiger Bedarf von 27 EW.

Im Rahmen der Berechnung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs ergibt sich ein Negativwert, d. h. rein rechnerisch besteht kein Bedarf an Wohnbauflächen für den Markt Obersinn.

Dem steht eine tatsächliche Nachfrage von ortsansässigen Familien, Gewerbetreibenden und landwirtschaftlichen Betrieben, die permanent nach Bauland nachfragen, entgegen.

Dieser Nachfrage versucht der Markt Obersinn durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets Rechnung zu tragen.

Mit der Ausweisung des Gebiets soll sowohl der Bedarf an Bauplätzen für gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe als auch für Wohnnutzung für die kommenden Jahre gedeckt werden.

Es sollen bis zu 15 neue Baurechte geschaffen werden. Dies ist im vorgesehenen Nutzungsmix für den Markt Obersinn angemessen und zukunftsweisend.

Die durch die Erschließung des Baugebiets entstehenden Kosten müssen auf die zu veräußernden Fläche umgelegt werden. Hierzu ist unmittelbar zu Beginn der Baumaßnahme die Löschwassersisterne und das Regenrückhaltebecken zu errichten, um eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine wasserwirtschaftlich zulässige Bewirtschaftung des Oberflächenwasserabflusses sicherstellen zu können.

Weiterhin wäre bei einer Teilerschließung eine provisorische Wendeanlage zu errichten, da noch kein Ringverkehr etabliert werden könnte.

Diese kostenintensiven Bauteile wären dann zunächst auf nur wenige Bauplätze in einem ersten Bauabschnitt umzulegen und würden zu hohen und für die Ortslage Obersinn nicht generierbaren Erschließungskosten führen. Um einen wirtschaftlich Veräußerungspreis für das Bauland gewährleisten zu können, hat der Markt Obersinn die Baugebietsgröße entsprechend groß gewählt. Ansonsten könnte kein attraktiver Preis für den Quadratmeter geboten werden. Eine Erschließung in Bauabschnitten ist vor diesem Hintergrund und der bestehenden Nachfrage nicht zielführend.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes im Markt Obersinn fand 1996 (Baugebiet Tigel II) statt. In diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich die Grundstücke bereits veräußert und größtenteils bereits bebaut.

Die Schaffung von neuen Baugebietsflächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Dementsprechend wurde durch den Markt Obersinn eine mögliche Nach- bzw. Umnutzung des ehemaligen Schulareals im Bereich der Straßen Schulweg und Hartberg eingehend und in Abstimmung mit dem Landratsamt Main- Spessart geprüft. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer überregionalen Bahnlinie ist jedoch auch mit Einsatz aufwändiger aktiver Lärmschutzeinrichtungen die Anordnung von Wohnnutzungen nicht möglich.

Fehlende Bau- und Wohnmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Betriebe und Einwohner, insbesondere junge Familien, abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten und ist auch an der Entwicklung der Einwohnerzahlen ablesbar.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ versucht der Markt Obersinn Folge zu leisten. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz der Bürgermeisterin und des Marktgemeinderates wurden Eigentümer von unbebauten Grundstücken und Leerständen nach Verkaufsinteresse befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Dem Einwohnerverlust gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinden und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Weiterhin kann als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Der Markt Obersinn stärkt kontinuierlich seine Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das vom Markt Obersinn nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das aktive Vereinsleben gut.

Alternative Standorte für eine städtebauliche Erweiterung in der Ortslage bestehen kaum. Neben dem derzeit nicht möglichen Zugriff auf die Grundstücksflächen ergeben sich dort auch deutliche Mehraufwendungen für die Erschließung bzw. Konflikte mit dem Lärmschutz aufgrund der beiden die Ortslage tangierenden Bahntrassen. Weitere Flächen sind aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen unbedingt zu erhalten.

Im Zuge der Prüfung von Alternativen wurde das alte Schulgelände, das sich östlich der Ortslage Obersinn befindet, genauer untersucht.

Die Schallimmissionsprognose ergab jedoch, dass aufgrund der direkt angrenzenden Bahnlinie, auch bei Einsatz umfangreicher passiver Lärmschutzmaßnahmen, keine gesunden Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Das Areal „Tigel III“ ist im Süden bereits durch bestehende Wohnnutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig.

Für Familien mit Kindern stellt die ländliche Lage am Rand der freien Flur einen besonderen Wohnwert dar. Für Nebenerwerbslandwirte stellt die unmittelbare Anbindung an das landwirtschaftliche Wegenetz einen Vorteil dar. Bereits konkret interessierte Gewerbebetriebe sind ebenfalls von dem geplanten Standort angetan.

Im Ergebnis bietet das Gebiet „Tigel III“ die meisten Vorteile für eine Ausweisung als dörfliches Wohngebiet. Die Flächen befinden sich bereits im kommunalen Eigentum. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Dörfliches Wohngebiet geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind in Obersinn nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Dem Markt Obersinn ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

Abschließend ist festzustellen, dass ein objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem Ziel der Raumordnung zur Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen.

Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ - zu dem sich der Markt Obersinn verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu Baugrundstücken für verschiedene Nutzungen bestehen, entschloss sich der Markt Obersinn zusätzliche Flächen durch Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung zu stellen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen mit der Forderung eingegangen, gemischte Bauflächen an anderer Stelle der Gemarkung Obersinn im Flächennutzungsplan zu entnehmen. Da sich in der Gemarkung keine zusammenhängenden unbebauten bzw. nicht erschlossenen Mischgebietsflächen finden, können diese nicht entnommen werden. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 23.05.2023 beraten und beschlossen an andere Stelle Wohnbauflächen in gleicher Flächengröße, wie das Baugebiet „Tigel III“ zu entnehmen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen mit dem geplanten Vorhaben nicht deckt, entwickelt sich der Bebauungsplan parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Vorentwurf wurde in der Sitzung vom 05.12.2022 gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung, Stand: 30.10.2022, in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Burgsinn frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Die Offenlage wurde am 13.02.2023 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 20.02.2023 bis 24.03.2023 durchgeführt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom 26.06.2023 als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am 10.07.2023 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die öffentliche Auslegung erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt vom 14.07.2023 – vom 24.07.2023 bis zum 25.08.2023.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2023 bis zum 25.08.2023 gehört worden. Die Liste der Träger öffentlicher Belange ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage der Begründung beigelegt.

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) ist das Gemeindegebiet Obersinn als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

4.3 Landschaftsplan

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Obersinn und steht als Fläche für die Landwirtschaft an.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Fläche aufgrund der Vorgabe einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

Diesbezügliche Maßnahmen wurden bereits im Vorfeld der Bauleitplanung mit den zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörden abgestimmt und sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzungsart wurde gewählt, um die unterschiedlichen nachgefragten Nutzungen realisieren zu können, ohne Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen zu schaffen. Weiterhin soll der ländliche Charakter der Ortslage gestärkt werden.

4.4.2 **Maß, Bauweise, Höheneinstellung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Das gewählte Maß orientiert sich an den Werten gem. § 17 BauNVO. Somit soll der Flächenverbrauch minimiert werden, um auch auf kleineren Grundstücken ausreichend Raum schaffen zu können.

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Orientierungswerten der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Dörfliche Wohngebiete“ und wurde in Abstimmung mit dem Landschaftsplaner und den Naturschutzbehörden erarbeitet.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit bis zu 4 Häusern.

Diese Bauformen entsprechen den derzeit am häufigsten nachgefragten Gebäuden und ermöglichen eine verdichtete Bebauung.

Höheneinstellung

Der Bebauungsplan setzt eine maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse von zwei fest.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Im Baugebiet sind Abgrabungen bis maximal 2,00 m, Aufschüttungen bis maximal 1,50 m und Stützmauern bis 1,50 m zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe bei **MDW** max. 5,50 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 7,50 m über Bezugspunkt

- Wandhöhe bei **MDW*** max. 7,50 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Bezugspunkt

Bei Flachdächern und einläufigen Pultdächern gilt abweichend:

- bei MDW max. zulässige Gesamthöhe von 6,50 m über Bezugspunkt
- bei MDW* max. zulässige Gesamthöhe von 8,50 m über Bezugspunkt

Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

4.4.3. Gestaltung **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Markt Obersinn möchte hier nur wenige Vorgaben machen, um den Bauwerbern einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen zugelassen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 50°.

Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen

Bei Garagen und Carports darf die Dachneigung nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen ein Abstand von mindestens 5,00 m und bei Carports ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5, sind nicht zulässig.

Abgrenzung von Verkehrsflächen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

Photovoltaik / Sonnenkollektoren an oder in Dachflächen

Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.

Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.

Bei Installation einer Photovoltaikanlage muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerweerschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712)" ist zu beachten.

Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese Festsetzung wird durch den Gemeinderat bewusst getroffen, da die Erfahrungen in anderen Wohnbaugebieten gezeigt haben, dass ansonsten eine Vielzahl von privaten Fahrzeugen dauerhaft auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und es so zu Konflikten mit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kommt.

Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen beträgt 1,2 m.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,372 ha	=	100 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,266 ha	=	19,4 %
./.. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,278 ha	=	20,2 %
./.. Private Grünfläche	ca. 0,015 ha	=	1,1 %
Nettobaufläche:	ca. 0,813 ha	=	59,3 %

6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurden durch das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Simon Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn und durch das Büro für Artenschutzgutachten, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach, die Unterlage zur Grünordnung, ein Umweltbericht und eine saP erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigefügt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten. Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Tigel III“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass im direkten Anschluss an den Geltungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen des Markt Obersinn liegen.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Energieversorgung Lohr - Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG (DIE ENERGIE) zu beachten.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Tigel III“ erfolgt über die „Rhönstraße“ und die Straße „Am Hecklein“.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage gestaltet.

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: $b = 5,5 \text{ m}$

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch den Markt Obersinn gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Main-Spessart mit standorttypischem Saatgut angesät.

8.2 Kanalisation

Der Markt Obersinn ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberer Sinngrund angeschlossen.

Das Baugebiet ist in der hydraulischen Überrechnung des Kanalsanierungskonzepts nicht enthalten. Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen.

Erste Ergebnisse des Baugrundgutachtens zeigen, dass der Untergrund versickerungsfähig ist. Das versickernde Wasser läuft jedoch auf den oberflächennah anstehenden Felshorizonten ab und droht zu Schäden an der talseitigen Bebauung zu führen. Vor diesem Hintergrund rät der Baugrundgutachter von einer gezielten Versickerung ab.

Daher ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens angedacht, das an den Vorfluter Sinn angebunden werden soll.

Ein entsprechendes Wasserrechtliches Verfahren ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und im Rahmen der Erschließungsplanung durchzuführen.

Das Schmutzwasser wird im Bereich der Straße „Am Hecklein“ an den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Obersinn angeschlossen und im weiteren Verlauf zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberer Sinngrund geleitet.

Eine hydraulische Überlastung des Kanalnetzes ist aufgrund der geringen Schmutzwassermengen nicht zu erwarten. Die bestehenden Anlagen der Mischwasserbehandlung sind im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich einer ausreichenden Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird vom Markt Obersinn begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

Am nordöstlichen Randbereich des Baugebiets „Tigel III“ wird ein erdmodellierter Graben hergestellt. Dieser dient dazu, in den Außeneinzugsgebieten anfallendes Oberflächenwasser in Richtung Sinn abzuleiten.

8.3 Wasserversorgung

Der Markt Obersinn betreibt eine Eigenwasserversorgung, welche die Wasserversorgung sicherstellt.

Das Baugebiet wird mittels Ringleitungen an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die Löschwasserversorgung kann nicht aus dem gemeindlichen Wasserversorgungsnetz gedeckt werden. Daher ist im Rahmen der Baugebieterschließung die Anordnung einer Löschwasserzisterne erforderlich.

Das Volumen der Löschwasserzisterne ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind zu gewährleisten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Main-Spessart geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Main-Spessart.

8.7 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich und muss angezeigt bzw. genehmigt werden.

8.8 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für das Gebiet ist aktuell nicht vorgesehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Markts Obersinn.

10. Immissionen

Verkehrsträchtige Straßen grenzen nicht an den Geltungsbereich an.

Im Hinblick auf die anliegenden Bahntrassen, insbesondere die ICE-Strecke, wurde eine Schallimmissionsprognose im Plangebiet durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg erarbeitet. Diese liegt diesem Bebauungsplan mit Stand vom **26.06.2023** bei und ist dessen Bestandteil.

Die Ausarbeitung kommt zu folgendem Ergebnis:

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.

Ein aktiver Lärmschutz wurde in Erwägung gezogen.

Um eine erfolgreiche Reduzierung der Emissionen der Bahnlinie zu erzielen, wäre eine Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand an der Bahnlinie notwendig. Diese Variante wurde in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG untersucht und ist in der Umsetzung grundsätzlich möglich. Aufgrund der Anforderungen an diese Lärmschutzwand und die benötigte Länge sind die Kosten für einen solchen aktiven Lärmschutz jedoch unwirtschaftlich, da die Deutsche Bahn eine Kostenbeteiligung ablehnt.

Eine Umlage auf das Baugebiet erhöht die Kosten für die interessierten Bauherrn derart, dass das Baugebiet nicht mehr zu attraktiven Konditionen veräußert werden kann.

Ein aktiver Lärmschutz unmittelbar am Baugebiet erreicht durch die Lage der Bahnlinie nicht den erforderlichen Effekt.

Deshalb werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und empfohlen.

Bei passiven Schallschutzmaßnahmen sind Außenbauteile 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.

Es wird zusätzlich empfohlen Räume mit Schlaffunktion an der der Bahnlinie 1733 abgewandten Fassade anzuordnen und 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.

Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Beurteilung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse maßgebend. Diese werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans für den Tagzeitraum eingehalten.

In den Nachtzeiträumen wird der Immissionsgrenzwert in einem kleinen Streifen im östlichen Bereich des Geltungsbereichs bei einer Höhe von 6 m über GOK überschritten. Bei einer Höhe der Gebäude von 9 m über GOK erhöht sich die Breite des betroffenen Streifens merklich. Vor diesem Hintergrund wird durch die reduzierte zulässige Höhenentwicklung der Gebäude mit einer maximal

zulässigen Wandhöhe von 7,50 m über Bezugspunkt eine Vorkehrung zur Vermeidung von Konflikten mit dem Immissionsschutz getroffen.

Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan zusätzliche **Festsetzungen (B10) und Hinweise (C14) zum Schutz der Wohnqualität.**

Der Markt Obersinn ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermieden werden kann.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird auf jedoch im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an die Wohnbauflächen landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, bei deren Bewirtschaftung es zu Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen kommen kann. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet mit Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und hinzunehmen.“

11. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die im Grünordnungsplan als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölze sind zwingend zu erhalten.

12. Weitere Hinweise

12.1 Erdarbeiten/Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Tigel III“ sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden.

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

12.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet und umliegend sind keine Baudenkmäler vorhanden.

12.3 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

12.4 Oberboden/Mutterboden

Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Erosionsanfällige Böden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke.

Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden.

Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.

12.5 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens der Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

Infrastrukturelle Belange

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Die Endwuchshöhe evtl. zu pflanzender Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrtshindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten.

Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

13. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Die im Folgenden prognostizierten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

Abwasser:

- Schmutzwasserkanal ca. 225 m x 750,00 €/m	ca.	168.750,00 €
- Schmutzwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 15 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	37.500,00 €
- Regenwasserkanal ca. 285 m x 750,00 €/m	ca.	213.750,00 €
- Regenwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 15 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	37.500,00 €
- Regenrückhaltebecken pauschal	<u>ca.</u>	<u>45.000,00 €</u>
Summe Abwasser	ca.	465.000,00 €

Wasserversorgung:

- Wasserleitung ca. 310 m x 350,00 €/m	ca.	108.500,00 €
- Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 15 Stück x 2.500,00 €/Stück	<u>ca.</u>	<u>37.500,00 €</u>
Summe Wasserversorgung	ca.	146.000,00 €

Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Treppen, Parkflächen
bituminös befestigt bzw. gepflastert

ca. 2.660 m² x 170,00 €/m² **ca. 452.200,00 €**

Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe
einschl. Anschluss an den Kanal
pauschal

ca. 30.000,00 €

Grünfläche:

- Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
pauschal

ca. **5.000,00 €**

Summe Erschließungskosten (netto)

ca. 1.098.200,00 €

=====

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom, Gas sowie für die zugehörige Planung sind in der vorgenannten Kostenprognose nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Markt Obersinn
Marktplatz 1
97791 Obersinn**

Anlage Liste Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung
4	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
6	Bayerisches Landesamt für Umwelt
7	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
8	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
9	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Main-Spessart
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
11	DB Netz AG, Deutsche Bahn AG DB Immobilien KTB
12	Deutsche Telekom Richtfunk GmbH, Best Mobile (T-BM) - Netzausbau (T-NAB)
13	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14
14	Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH & Co. KG
15	Ericsson Service GmbH
16	Gemeinde Mittelsinn c/o Vgem Burgsinn
17	Gemeinde Sinnthal
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
19	Kirsch & Sohn GmbH
20	Kreisbrandrat Florian List, c/o Landratsamt Main-Spessart
21	Kreisheimatpfleger, Herr Bruno Schneider
22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
23	Landratsamt Main-Spessart
24	Markt Zeitlofs
25	PLEdoc GmbH
26	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
27	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
28	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
29	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
30	Rhön Energie Fulda
31	Staatliches Bauamt Würzburg
32	Stadt Bad Soden-Salmünster
33	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
34	Tennet TSO GmbH
35	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
36	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
37	Zweckverband Abwasserbeseitigung "Oberer Sinngrund"