

# Teil C



**Markt Obersinn**  
(Landkreis Main-Spessart)

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans

### Begründung

Aufgestellt:

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

Würzburg, den 30.10.2022  
geändert: 28.11.2022  
26.06.2023  
red. geändert:

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Simon Mayer**  
Würzburger Straße 53  
97250 Erlabrunn

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A) Anlass und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>B) Stand der Bauleitplanung</b>	<b>7</b>
<b>C) Bestandsanalyse</b>	<b>8</b>
1. Lage im Raum	8
2. Demographie	9
3. Natur und Landschaft	10
4. Siedlungsstruktur	11
4.1 Allgemein	11
4.2 Infrastruktur	13
<b>D) Planung</b>	<b>15</b>
1. Ausgangsüberlegungen	15
2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	19
3. Siedlungsentwicklung	19
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5. Neuausweisung	23
<b>E) Durchführung des Verfahrens</b>	<b>26</b>
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	26
2. Beteiligung der Bürger	26
3. Auslegung	26
4. Feststellungsbeschluss	27
5. Genehmigungsvermerk	27
6. Bekanntmachung der Genehmigung	27

**Anlage: Liste Träger öffentlicher Belange**

## A) Anlass und Zweck der Planung

Für den Markt Obersinn besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes fand im Jahr 2017 statt.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Absatz (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln.

Im Rahmen der geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt der Markt Obersinn aktuelle und geplante Bauvorhaben innerhalb des Gemeindegebiets abzubilden und so die Voraussetzung für die weitergehende Bauleitplanung zu schaffen.

1. Gegenstand der in Änderungsbereich 4.1 vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von vormals als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesene Flächen in eine gemischte Baufläche.
2. Gegenstand der in Änderungsbereich 4.2 vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von vormals als Grünfläche ausgewiesenen Flächen in ein Sondergebiet für Maschinen- und Lagerhallen.
3. Gegenstand der in Änderungsbereich 4.3 vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung von vormals als Wohnbaufläche dargestellten Flächen in Flächen für die Landwirtschaft.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Dies soll insbesondere für die Änderungsfläche 4.1 erfolgen, da parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auch das entsprechende Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur die relevanten Planausschnitte aus dem gesamten Flächennutzungsplan des Marktes Obersinn.

Für die Änderung der Teilflächen gibt es folgende Veranlassung:

#### **Änderungsbereich 1:**

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche für die Landwirtschaft soll als dörfliches Wohngebiet „Tigel III“ erschlossen werden.

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

Die vorhandenen Wohngebiete 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 Leerstände vorhandener Gebäude sind nur vereinzelt vorhanden.

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.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von ortsansässigen Familien und Betrieben, da kein Bauland zur Verfügung steht.

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 Wohnplatz außerhalb von Obersinn verlieren.

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

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

Der Umgriff der Änderung 4.1 umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 3309, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316 und 3317 der Gemarkung Obersinn.

### **Änderungsbereich 2:**

Obersinn stellt einen ländlich und landwirtschaftlich geprägten Ort dar. Diese Funktion möchte die Gemeinde aufrechterhalten und stärken.

Aktuelle steigt die Nachfrage nach Maschinen- und Lagerhallen im Markt Obersinn, weshalb sich der Marktgemeinderat dazu entschieden hat eine zukünftige Erschließung solcher Flächen bereits bei der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Da es sich bei Flächen um „Sonstige Sondergebiete“ im Sinne des § 11 BauNVO handelt, ist ein solches Gebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO auch im Flächennutzungsplan nicht nur nach der allgemeinen, sondern auch nach der besonderen Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Angabe der Zweckbestimmung darzustellen.

Der Umgriff der Änderung 4.2 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 771 der Gemarkung Obersinn.

### **Änderungsbereich 3:**

Da die im Änderungsbereich 1 vorgesehenen Flächen weitere Siedlungsflächen für den Markt Obersinn ermöglichen, statistisch jedoch eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von mehreren Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt, die eine Flächensubstitution fordern.

Daher werden im gültigen Flächennutzungsplan bislang als Wohnbauflächen dargestellte Flächen entnommen und mit ihrer aktuellen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächenumfang des 3. Änderungsbereiches umfasst hierbei die gleiche Flächengröße wie der Änderungsbereich 1 (Baugebiet MDW „Tigel III“).

## **B) Stand der Bauleitplanung**

Der Markt Obersinn besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017, der von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt mit der 3. Änderung aus dem Jahr 2017 vor.

## **C) Bestandsanalyse**

### **1. Lage im Raum**

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 schienegebundenen Verkehr anbindet und eine attraktive Verbindung in Richtung Gemünden am Main bzw. Würzburg und Fulda darstellt.

Obersinn liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

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.



## 2. Demographie

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 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 6 % prognostiziert.

### **3. Natur und Landschaft**

Die Änderungsbereiche berühren keine als Biotop oder Naturschutzgebiet kartierten Flächen.

#### **Änderungsbereich 4.1:**

Gegenüber dem derzeit Flächennutzungsplan werden bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Flächen zukünftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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

Der diesbezügliche Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument in der Fassung vom 28.11.2022 vor und ist Bestandteil der 4. Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

#### **Änderungsbereich 4.2:**

Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden Flächen die als Grünfläche dargestellt sind zukünftig als Sondergebiet für Maschinen- und Lagerhallen vorgesehen.

Eine genauere Planung für das Gebiet ist aktuell noch nicht vorgesehen. Gegebenenfalls anfallende Ausgleichsmaßnahmen werden bei der zukünftigen Planung beachtet.

#### **Änderungsbereich 4.3:**

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden mit der 4. Änderung langfristig ihrer aktuellen Nutzung zugeführt. So können auch die auf der Fläche vorhandenen Gehölzstrukturen und Biotope langfristig gesichert werden. Eingriffe in die Natur und Landschaft werden durch diese Änderung des Flächennutzungsplans vermieden.

## **4. Siedlungsstruktur**

### **4.1 Allgemein**

Der Markt Obersinn befindet sich raumordnerisch im „Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Hier soll insbesondere die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

#### **Änderungsfläche 4.1:**

Die Neuansiedlung von entsprechenden M-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Das Erfordernis eines Leerstands- und Flächenmanagements hat der Markt Obersinn als Mitglied der Sinngrundallianz bereits erkannt.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden vom Markt Obersinn Befragungen in den Ortsteilen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Hierbei wurden keine Anwesen festgestellt, die langfristig ungenutzt waren.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich der Markt Obersinn verschrieben. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz der Bürgermeisterin und des Marktgemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen wiederholt persönlich nach Verkaufsinteresse befragt.

Alle Leerstände wurden mehrfach angefragt und stehen derzeit nicht zum Verkauf. Zudem wurden Anstrengungen unternommen, um möglicherweise in Altortnähe Bauland akquirieren zu können.

Von Seiten des Gesetzgebers steht der Kommune allerdings nur ein eingeschränktes Instrumentenportfolio zur Verfügung, um rechtlich agieren zu können.

Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden der Kommunalen Allianz haben gezeigt, dass eine entsprechende Nachfrage auch in den kleinen Orten besteht und entsprechende Parzellen zeitnah veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der kleinen Gemeinden und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin konnte 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 von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Marktgemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort.

Abschließend ist festzustellen, dass ein objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem neuen Ziel der Raumordnung der 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 die Gemeinde Obersinn verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

#### **Änderungsfläche 4.2:**

Die Siedlungsstruktur ist durch diese Änderung nicht betroffen.

#### **Änderungsbereich 4.3:**

**Auf Grund der Veränderungen der Siedlungsstrukturen im Änderungsbereich 4.1 soll ein Ausgleich in der Flächennutzung geschaffen werden.**

Da sich in der Gemarkung Obersinn keine zusammenhängenden gemischten Bauflächen befinden die noch nicht bebaut oder erschlossen sind und somit entnommen werden können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.05.2023 beschlossen an anderer Stelle Wohnbauflächen mit einer vergleichbaren Flächengröße wie im Änderungsbereich 4.1 zu entnehmen.

## 4.2 Infrastruktur

### Allgemein:

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 Würzburg und Gemünden am Main darstellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Eigenwasserversorgung. Unterhalb des Plangebietes befindet sich eine Druckerhöhungsanlage welche die aktuelle Bebauung mit Trinkwasser versorgt.

Die Druckerhöhungsanlage wird auch das neue Baugebiet mit Trinkwasser versorgen.

Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet „Tigel III“ ist nicht über das gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert. Im Zuge der Erschließungsplanung soll im Gebiet „Tigel III“ (Änderungsfläche 4.1) eine ausreichend große Löschwasserzisterne errichtet werden. 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.

Für das Gebiet der Änderungsfläche 4.2 liegen noch keine entsprechenden Untersuchungen zum Löschwasserdargebot und zum Löschwasserbedarf vor. Dies ist auf Ebenen des Bebauungsplans zu prüfen. Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

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

Die Müllabfuhr in allen Gemeindeteilen erfolgt über den Landkreis Main-Spessart.

#### **Änderungsfläche 4.1:**

Das Plangebiet wird im Osten über die Straße „Am Hecklein“ erschlossen. Im Westen grenzt die „Rhönstraße“ an. Eine durchgängige Verkehrsführung durch das Baugebiet „Tigel III“ ist geplant, sodass eine Ringführung entsteht.

#### **Änderungsfläche 4.2:**

Das Plangebiet wird voraussichtlich über die Straße „Hartberg“ erschlossen werden. Weitergehende Überlegungen zu diesem Gebiet liegen aktuell noch nicht vor und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

#### **Änderungsfläche 4.3:**

Das Plangebiet sichert den vorhandenen Zustand und die bestehende Nutzung der Flächen. Infrastruktureinrichtungen sind hiervon nicht betroffen.

## **D) Planung**

### **1. Ausgangsüberlegungen**

#### **Änderungsfläche 4.1:**

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

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.

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.

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 Planung des Baugebiets wurde auch ein Schallschutzgutachten durch die Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet. Aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose Verkehrslärm sind Hinweise im Bebauungsplan beinhaltet. Weitere Informationen können der Schallimmissionsprognose Verkehrslärm vom 01.09.2021 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG entnommen werden





### Änderungsfläche 4.2:

Dem Markt Obersinn liegen regelmäßig Anfragen hinsichtlich Lagerflächen und Flächen auf denen Maschinenhallen errichtet werden können vor.

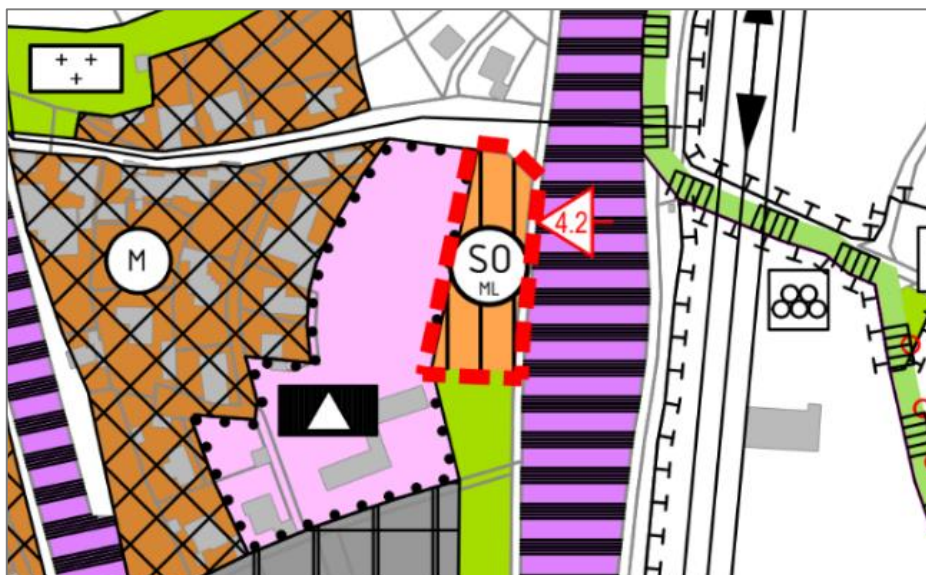
Die Fläche ist im aktuell geltenden Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet und soll als Sondergebiet für Maschinen- und Lagerhallen vorgesehen werden.

Da im Sondergebiet Anforderungen hinsichtlich spezieller Ruhebedürfnisse nicht vorhanden sind (keine Wohnfunktion, keine Verwaltungsräume, keine Büroräume), ist mit unzulässigen Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen nicht zu rechnen. Bei den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um Maschinen- und Lagerhallen sowie zugehörige Nutzungen ohne weitergehende Schutzansprüche.

Auch die anliegende Bahnstrecke ist bei dieser Nutzung zu vernachlässigen.

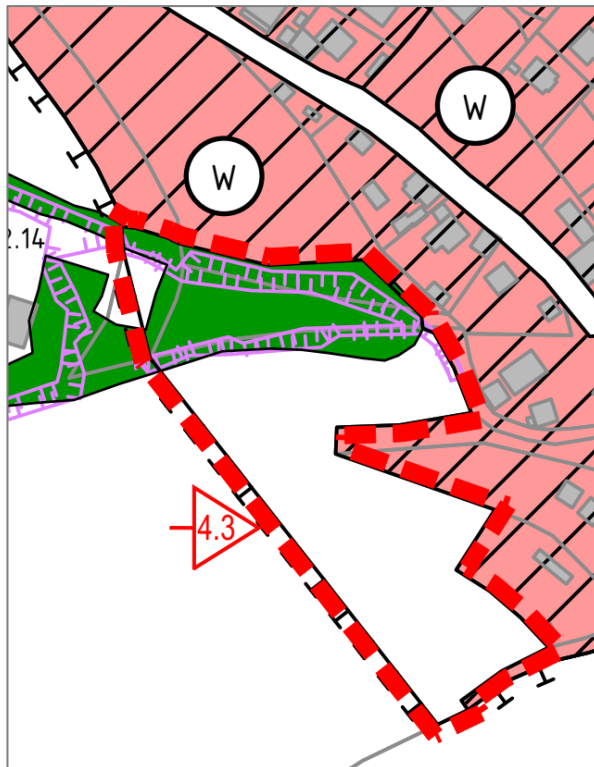
Da die Nutzung der Flächen weitgehend auf die Tagzeit beschränkt wird, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Gebietsnutzung keine Immissionskonflikte entstehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind jedoch keine Wohnnutzungen oder Verwaltungsräume bzw. Büroräume zulässig. Die Nutzung im Geltungsbereich fokussiert sich auf Maschinen- und Lagerhallen, bei denen nur ein kurzfristiger Aufenthalt erfolgt.



### Änderungsfläche 4.3:

Der Änderungsbereich 4.3 wurde so gewählt, dass die angrenzenden, bereits als Wohnbauflächen ausgewiesene Areale zukünftig sinnvoll erschlossen werden können und die auf der Änderungsfläche 4.3 bestehende Gehölzstrukturen und Biotopflächen langfristig erhalten bleiben können.



## **2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Markt Obersinn gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) zum Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

## **3. Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung des Markts Obersinn ist von den Änderungen im Flächennutzungsplan insofern betroffen, als den Nachfragen nach Bauland sowohl für die Wohnbebauung, gewerblichen und landwirtschaftlichen Anwesen als auch für die Bebauung mit Maschinen- und Lagerhallen nachzukommen ist.

## **4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Änderungsfläche 4.1**

Der Markt Obersinn hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

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

Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

Weitere Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

### Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind von der Planänderung nicht tangiert.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie bspw. Biotope, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt.

### Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzungen (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen) werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ergriffen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Artenschutzgutachten Ansbach – Inhaber Markus Bachmann, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach).

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen grundsätzlich zulässig.

Aussagen zu dem sich daraus ergebenden überschlägig ermittelten Ausgleichsflächenbedarf finden sich im Umweltbericht.

### **Änderungsfläche 4.2**

Der Markt Obersinn hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplanplan ausgewiesenen Grünfläche soll jetzt als Sondergebietsfläche für Maschinen- und Lagerhallen ausgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund häufiger Anfragen nach Baufläche für entsprechende Hallen hat der Markt Obersinn daher beschlossen der Nachfrage für solche Flächen in Zukunft nachzugehen.

#### Wasserwirtschaftliche Belange

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind von der Planänderung nicht tangiert.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht, wie bspw. Biotop-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden von der Planänderung nicht berührt.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine genauere Planung für das Sondergebiet wird aktuell noch nicht erarbeitet. Bei einem zukünftigen Bauleitverfahren werden bei Bedarf naturschutzrechtliche Maßnahmen berücksichtigt.

### **Änderungsfläche 4.3**

Der Markt Obersinn hat sich beraten und aufgrund folgender Kriterien diese Fläche zur Entnahme als Wohnbaufläche ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche (unbebaut, nicht erschlossen)
- Natur- und Artenschutzrechtliche Belange

Eine Prüfung von alternativen Flächen für die Entnahme von Wohnbauflächen erfolgte durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.05.2023.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Änderungsbereich befindet sich ein ausgewiesenes Biotop mit der Teilflächennummer 5723-1023. Dieses kann durch die Änderung langfristig gesichert werden.

## 5. Neuausweisung

### Änderungsfläche 4.1:

Die gemischte Baufläche grenzt an bestehende Bebauung an. Anschlussstellen an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die bestehenden Verkehrsfläche werden zur Erschließung des geplanten Baugebiets erweitert.

Der geplante Umgriff wird als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Durch die Ausweisung der M-Fläche wird die bestehende Bebauung erweitert. Durch die entsprechende bauliche Gestaltung soll eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

Erweiterungsfläche	<b>gemischte Baufläche</b>	Gesamtgröße:	1,15 ha
Flur-Nr.:	3309, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316 und 3317 sowie Teilflächen der Flurstücke 3300 und 3318		
Aktuelle Nutzung:	Grünlandnutzung		
Angrenzende Nutzungen:	Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	gemischte Baufläche		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 15		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Dörfliches Wohngebiet (MDW), Schutzgrad Immissionsschutz: M Erschließung unproblematisch		Wiesenfläche, Ackerfläche, Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes		0,25 ha =	Ausgleich außerhalb des Gebiets
		0,20 ha =	Im Gebiet

### Änderungsfläche 4.2:

Die geplante Sondergebietsfläche für Maschinen- und Lagerhallen grenzt an Grünflächen und Flächen für den Gemeindebedarf. Über der geplanten Fläche grenzt eine Bahnanlage an.

Der geplante Umgriff wird als Sondergebiet für Maschinen- und Lagerhallen ausgewiesen.

Erweiterungsfläche	<b>Sondergebiet</b>	Gesamtgröße:	<b>SO</b> 0,026 ha
Flur-Nr.:	Teilfläche des Flurstücks 771		
Aktuelle Nutzung:	Grünfläche		
Angrenzende Nutzungen:	Flächen für Gemeindebedarf, Grünflächen und Bahnanlagen		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Grünfläche		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Sondergebiet für Maschinen- und Lagerhallen		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 6		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Sondergebiet Maschinen- und Lagerhallen Schutzgrad Immissionsschutz: keiner Erschließung unproblematisch		Grünland, Gebiete geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
Versiegelung		noch keine genauere Planung vorhanden	

### Änderungsfläche 4.3:

Die geplante Fläche für die Landwirtschaft grenzt an Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen.

Der geplante Umgriff wird als Fläche für die Landwirtschaft mit darauf befindlichen Feldgehölzen und Hecken ausgewiesen.



Erweiterungsfläche	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	Gesamtgröße:	1,15 ha
Flur-Nr.:	Teilflächen der Flurstücke: 3698, 3699, 3700, 3704,		
Aktuelle Nutzung:	Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft		
Angrenzende Nutzungen:	Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Wohnbaufläche		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Fläche für die Landwirtschaft		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	./.		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
./.		Grünland, mit Biotopen	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
./.			./.

## **E) Durchführung des Verfahrens**

### **1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

### **2. Beteiligung der Bürger**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.11.2022 in der Zeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Burgsinn, Burgweg 1, 97775 Burgsinn, während der allgemeinen Dienststunden aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 17.02.2023 in der Zeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2023.

### **3. Auslegung**

Plan und Begründung der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.06.2023 lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Burgsinn, Burgweg 1, Zimmer 5 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2023.

#### **4 Feststellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die 4. Änderung des Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB festgestellt.

#### **5. Genehmigungsvermerk**

Das Landratsamt Main-Spessart hat mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

#### **6. Bekanntmachung der Genehmigung**

Die Erteilung der Genehmigung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Markt Obersinn, den .....

.....  
Lioba Zieres, 1. Bürgermeister

## 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 Sinntal
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"
38	Deutscher Alpenverein e.V.
39	Landesfischereiverband Bayern e.V.
40	Landesjagdverband Bayern e.V.
41	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
42	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
43	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
44	Verein zum Schutz der Bergwelt
45	Wanderverband Bayern
46	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern
47	Bundesnetzagentur