



Planung, Bauüberwachung
& Bauoberleitung

TIG
Ingenieure

TIG Ingenieure GmbH & Co.KG | Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach



MARKT KLEINLANGHEIM

**Bebauungsplan „Am Graben“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**ZUSAMMENFASSENDE
ERKLÄRUNG**
(§ 10a BauGB)

Unternehmensträger:

Markt Kleinlangheim

Landkreis:

Kitzingen

Verfasser:

**TIG Ingenieure GmbH & Co.KG
Neuseser Straße 3, 97337 Dettelbach**

aufgestellt am:

19.05.2021

Verfasser der Unterlagen:

M. Eng. Tobias Schramm

Anerkannt durch Unternehmensträger: _____



Inhaltsverzeichnis

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2. ANLASS DER PLANUNG	3
3. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	7
4. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	12
5. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS VORENTWURF	13
6. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	13
6.1 Stellungnahmen der Behörden	13
6.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit	17
7. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS ENTWURF	18
8. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	18
8.1 Stellungnahmen der Behörden	18
8.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit	21
9. SATZUNGSBESCHLUSS	24
10. BEKANNTMACHUNG SATZUNG	24
11. ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS	24
12. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	25
12.1 Stellungnahmen der Behörden	25
12.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit	29
13. ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS	31

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat in seiner Sitzung vom 21.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Graben“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ANLASS DER PLANUNG

Der Markt Kleinlangheim bemüht sich bereits seit vielen Jahren um eine städtebauliche Weiterentwicklung, um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht werden zu können. Hierzu wurde bereits vor einiger Zeit auf der anderen Straßenseite der St 2272 (gegenüber des Plangebietes „Am Graben“) ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Horn“ ausgewiesen. Bei einem Verfahren beim BayVGH hat sich gezeigt, dass sich hierbei keine Einigung zwischen dem größten Grundstückseigentümer und dem Markt Kleinlangheim erzielen ließ. Um eine städtebauliche Weiterentwicklung des Marktes Kleinlangheim an anderer Stelle ermöglichen zu können, und um laut § 1 Abs. 3 BauGB gleichzeitig keine unzulässige „Vorratsplanung“ zu betreiben, wurde der Bebauungsplan „Am Horn“ am 16.08.2016 wieder aufgehoben und in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt.

Gemäß Bekanntmachung vom 19.11.2018 hat die Marktgemeinde Kleinlangheim einen Bebauungsplan „Am Graben“ gem. § 13 b BauGB als WA-Gebiet aufgestellt, um Bauwilligen Wohnbereiche mit attraktivem Wohnumfeld zur Verfügung zu stellen und somit insbesondere auch einheimischen Bürgern wieder die Möglichkeit zu eröffnen, in Kleinlangheim selbst attraktiven Baugrund erwerben zu können und nicht in die umliegenden Gemeinden abwandern zu müssen.

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat in seiner Ratssitzung am 17.12.2019 die Aufhebung dieses rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Graben“ gem. Bekanntmachung v. 19.11.2018 in Kleinlangheim gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, um wiederum eine städtebaulich notwendige Weiterentwicklung des Marktes Kleinlangheim ermöglichen und einen Bebauungsplan „Am Graben“ neu aufstellen zu können.

Hintergrund des Beschlusses des Marktgemeinderats vom 17.12.2019 war folgender:

1. Ein außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegener Grundstückseigentümer hatte zunächst beim BayVGH den Antrag erstellt, durch Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO den Bebauungsplan bis zur Entscheidung über einen Normenkontrollantrag in der Hauptsache außer Vollzug zu setzen. Die hierfür erforderliche Antragsbefugnis gem. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO wurde damit begründet,
 - eine Abwägung hinsichtlich der planbedingten Verkehrslärm- und Schadstoff erhöhungen am Grundstück des Antragstellers habe nicht stattgefunden,
 - dem Bebauungsplan liege ein mangelhaftes Konzept hinsichtlich der Ableitung des im neuen Baugebiet anfallenden Niederschlags- und Versickerungswassers zugrunde, so dass außerhalb des Plangebiets mit Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung zu rechnen sei,
 - der im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhalte-teich sei nicht geeignet und in der Lage, das anfallende Regenwasser aufzufangen, so dass mit einem Überlaufen dieses Teichs zu rechnen sei mit der Folge, dass das Abwasser aufgrund der Hanglage auf die südöstlich gelegenen Grundstücke und damit auch auf das Grundstück des Antragstellers laufen und dort zu Überschwemmungen und Wasserschäden führen würde, zumal im Rahmen der Bauleitplanung vollkommen unberücksichtigt geblieben sei, dass das bestehende Kanalsystem in der Straße „Am Schleifweg“ in großem Maße sanierungsbedürftig sei.

Infolge eines Ausfertigungsmangels sei der Bebauungsplan formell rechtswidrig; die materielle Rechtswidrigkeit ergebe sich insbesondere daraus, dass ein beachtlicher Verfahrensmangel gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB vorliege, da die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB nicht vorlägen. Das geplante Wohngebiet schließe nicht unmittelbar an eine bestehende Bebauung, sondern an Außenbereichsflächen an, so dass ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich mit eigenständiger Erschließung an das überörtliche Straßennetz entstehe. Das Tatbestandsmerkmal des „Anschließens“ i. S. v. § 13 b BauGB werde durch die Planung nicht erfüllt.

Darüber hinaus

- komme im Rahmen von § 13 b BauGB nur die Festsetzung eines reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO in Betracht,
- seien im Falle der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO zumindest über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können,
- verstoße § 13 b BauGB gegen die Bestimmungen der Richtlinie 2001/42/GG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Jenseits der Nichtanwendbarkeit von § 13 b BauGB

- ermangle es der städtebaulichen Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB,
- sei das im Rahmen der Dorferneuerungsplanung erstellte Entwicklungskonzept entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Folge nicht berücksichtigt worden, dass ein Verstoß gegen § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB gegeben sei, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen sei und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden dürften,
- seien die planbedingten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds nicht hinreichend sowie Belange des Umweltschutzes, insbesondere artenschutzrechtliche Belange nicht berücksichtigt worden, zumal nach dem Kurzgutachten zur spezifischen artenschutzrechtlichen Prüfung vom August 2018 streng geschützte Tierarten in nicht nur unerheblichem Umfang im Plangebiet vorhanden und durch die Planung betroffen seien,
- darüber hinaus werde entgegen § 1 Abs. 4 BauGB gegen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sowie des Regionalplans Würzburg 2 verstoßen.

2. Durch Erwidierungsschriftsatz des durch den Markt Kleinlangheim beauftragten Rechtsanwalts an den BayVGH wurde die Antragsbefugnis des Antragstellers im einstweiligen Normenkontrollverfahren grundsätzlich in Zweifel gezogen, da

- die plan- bzw. erschließungsbedingte Zunahme des Verkehrslärms angesichts festgesetzter 34 Bauparzellen bei Annahme von jeweils zwei KFZ zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehre von minimal 2, maximal 6/Fahrten/KFZ/Tag nach der Rechtsprechung von einer lediglich geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen sei mit der Folge, dass dies in der Abwägung nicht zu berücksichtigen gewesen sei, was demzufolge auch für die behaupteten Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe gelte,
- nach der Begründung zum Bebauungsplan die Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem dergestalt vorgesehen sei, den Schmutzwasserkanal an die vorhandenen Mischwasserkanäle anzuschließen, Oberflächenwasser über angelegte Oberflächenwassergräben bzw. Regenkanäle in den im südöstlichen Rand des Plangebiets angelegten Regenrückhaltebecken zu führen und von dort über einen noch herzustellenden Regenwasserkanal in den Gründleinsbach einzuleiten, wobei das im wasserrechtlichen Erläute-



rungsbericht zugrunde gelegte Rückhaltevolumen ausweislich des Anschreibens des WWA Aschaffenburg an das LRA Kitzingen als Untere Wasserbehörde vom 07.03.2019 zutreffend ermittelt worden sei und mit der Erschließungsplanung grundsätzliches Einverständnis bestehe,

so dass bereits die Antragsbefugnis zu verneinen sei. Im Übrigen sei ein ergänzendes Verfahren zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Ziel beschlossen worden, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen, des Weiteren ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der erschließungsbedingten Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Grundstücke von Planaußenliegern ebenso zu beauftragen wie ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung und Bewertung der durch planbedingten Verkehr auf Wohngrundstücke von Planaußenliegern einwirkende Schadstoffimmissionen. Sowohl die gegen die formelle wie gegen die materielle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans erhobenen Einwendungen seien – insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vor dem Hintergrund der an den Markt Kleinlangheim herangetragenen Anfragen von Bauinteressenten sowie angesichts der zur kurz- wie mittelfristigen Bebauung nicht geeigneten Grundstücke im unbeplanten Innenbereich – ebenso zurückzuweisen, wie die Behauptungen von Verstößen gegen Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

3. Nach erfolgter Vertiefung des Sachvortrags hinsichtlich der nicht bestehenden Antragsbefugnis des Antragstellers einerseits, der erfolgten Vorlage des ergänzenden Lärmgutachtens vom 28.06.2019 mit dem Ergebnis höherer Beurteilungspegel ohne Realisierung des Baugebiets als bei dessen Umsetzung inklusive Errichtung des Lärmschutzwalls und versetzter Ortstafel sowie eines immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Luftreinhaltung vom 16.08.2019 mit dem Ergebnis einer deutlich unter der nach TA-Luft definierten irrelevanten Zusatzbelastung zum Zweiten, der Stellungnahme des WWA Aschaffenburg vom 31.07.2019 gegenüber dem LRA Kitzingen hinsichtlich der Billigung der Erschließung des neuen Baugebiets und der beabsichtigten Sanierung des bestehenden Baugebiets „Am Schleifweg“ mit dem darauf basierenden Änderungsbescheid des LRA Kitzingen vom 13.09.2019 zum wasserrechtlichen Bescheid vom 19.08.2008 war für den Markt Kleinlangheim durch Anwaltschriftsatz vom 27.11.2019 im Hinblick auf die streitige Antragsbefugnis der Erlass eines Hinweisbeschlusses beantragt worden. Durch Anschreiben des BayVGH vom 02.12.2019 war daraufhin mitgeteilt worden, die aus den Verfahrensakten des Normenkontrollverfahrens bereits ersichtlichen Höhenangaben zum Plangebiet einerseits, zum Grundstück des Antragstellers andererseits erschienen „ohne weitere Ermittlungen“ nicht geeignet, die Antragsbefugnis hinsichtlich des Belangs Schutz vor Oberflächenwasser „offensichtlich auszuschließen“, wobei ein Eingehen auf weitere Aspekte der Antragsbefugnis „nicht angezeigt“ sei.

Damit bestand das nicht unerhebliche Risiko, dass infolge unveränderter Bejahung der Antragsbefugnis wegen der Oberflächenwasserproblematik der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden könnte.

4. Nachdem der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers angesichts der für den Markt Kleinlangheim abgegebenen Erklärung, geplant sei die Ausschreibung von Bauleistungen für Oktober/November 2019 mit anschließender Vergabe von Aufträgen, Baubeginn sei im März/April 2020, das Verfahren zum Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO für erledigt erklärt und der Markt Kleinlangheim dieser Erklärung zugestimmt hatte, wurde das einstweilige Normenkontrollverfahren (9 NE 19.467) durch Beschluss des BayVGH vom 13.09.2019 eingestellt mit der Maßgabe, dass der Markt Kleinlangheim als Antragsgegner die Kosten des Verfahrens zu tragen habe. Begründet wurde dies damit,

- es bestünden zwar „gewisse Zweifel“ hinsichtlich der Antragsbefugnis des Antragstellers im Hinblick auf die geltend gemachten Belange einer Lärmbeeinträchtigung sowie dem Schutz vor Oberflächenwasser,
- andererseits „dürfte“ trotz des wohl nur mäßig abfallenden Geländes wegen des nur schwach durchlässigen Bodens und im Hinblick auf das Starkregenereignis 2016 zumindest hinsichtlich der Oberflächenwasserproblematik die Antragsbefugnis „nicht offensichtlich ausgeschlossen“ sein (Rn. 3).

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, der angefochtene Bebauungsplan sei „voraussichtlich ungültig“ weil der Anwendungsbereich des § 13 b Abs. 1 S. 1 BauGB nicht eröffnet sei und der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren hätte aufgestellt werden dürfen. Dieser Mangel könne nicht in dem durch den Markt Kleinlangheim eingeleiteten ergänzenden Verfahren behoben werden, weil hierzu das Verfahren mit dem Beschluss über das durchzuführende Verfahren i. S. v. § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB vollständig wiederholt werden müsste.

5. Bereits durch Schriftsatz vom 01.10.2019 hatte der Antragsteller durch seinen Prozessbevollmächtigten beim BayVGH den Antrag gestellt, den Bebauungsplan gem. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO für unwirksam zu erklären.

Aufgrund des Hinweises im Beschluss des BayVGH vom 13.09.2019 im einstweiligen Normenkontrollverfahren und der erfahrungsgemäßen Dauer eines Normenkontrollverfahrens in der Hauptsache von zwei bis drei Jahren erfolgte daher in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 17.12.2019 der Beschluss, den Bebauungsplan „Am Graben“ gem. Bekanntmachung vom 19.11.2018 aufzuheben. Dieser Beschluss wurde dem BayVGH durch Schriftsatz der Verfahrensbevollmächtigten des Marktes Kleinlangheim im Verfahren 9 N 19.1962 mitgeteilt.

6. Nach ortsüblicher Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.05.2020 gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB fand diese durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.05.2020 bis einschließlich 15.06.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 15.05.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 15.06.2020 aufgefordert. In der MGR-Sitzung vom 21.07.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt – Einwendungen und Anregungen durch Private waren nicht erhoben worden -, worauf der Bebauungsplanentwurf mit Begründung i. d. F. vom 24.07.2020 in der MGR-Sitzung vom 25.08.2020 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. §§ 4 a Abs. 2, 1 Abs. 8 BauGB im Parallelverfahren beschlossen wurde.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung am 01.09.2020 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung vom 24.07.2020 in der Zeit vom 08.09.2020 bis einschließlich 08.10.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 07.09.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.10.2020 aufgefordert, worauf die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen – Einwendungen und Anregungen Privater waren wiederum nicht eingegangen – in der MGR-Sitzung vom 03.11.2020 erfolgte. In der nachfolgenden MGR-Sitzung vom 17.11.2020 wurde der Bebauungsplan mit Begründung nach dem Entwurf vom 24.07.2020 gem. § 10 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung beschlossen. Nach der erfolgten Ausfertigung durch die 1. Bürgermeisterin unter dem 18.11.2020 erfolgte die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03.12.2020 gem. § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB, wodurch der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten ist.

Die Marktgemeinde Kleinlangheim hielt weiterhin an einem Baugebiet „Am Graben“ fest und überplante diesen Bebauungsplan, um ihn in anderer Form i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 S.1 i.V.m § 4a Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 S. 1 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB in einem zweistufigen Verfahren erneut aufzustellen.



3. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kleinlangheim und schließt an die bestehende, gewachsene Ortsstruktur von Kleinlangheim an. Die zu überplanende Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten über eine Länge von ca. 240 m und von Südwesten nach Nordosten über eine Breite von ca. 180 m. Es befindet sich in einer Höhe von ca. 228 m ü. NN bis ca. 231 m ü. NN, dabei steigt das Gelände allmählich von Südosten nach Nordwesten leicht an.

Schutzgut Wasser

Grundwasser: Im Plangebiet wurde in den erörterten Tiefen kein Grund- und Sickerwasser angetroffen. An der Oberkante der anstehenden Felsschichten muss aber nach Erfahrungswerten vor allem im Frühjahr bzw. nach länger anhaltenden Nässeperioden mit Schichtwasser gerechnet werden.

Oberflächenwasser: Im Plangebiet befinden sich keine vorhandenen Oberflächengräben, die der Feldentwässerung dienen. Im Zuge der Überplanung wird am östlichen Rand des Plangebietes ein neuer Anwandweg mit Wegseitengraben angelegt sowie am westlichen Rand des Plangebietes der vorhandene und bestehend bleibende Anwandweg muldenförmig profiliert.

In den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens Park- und Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc. auf Privatgrundstücken, falls sie befestigt werden sollen, mit wasserdurchlässigem Belag (weitungsfähiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung etc.) anzulegen sind. Dies gilt auch für die öffentlichen Parkflächen.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt in dem am südöstlichen Rand des Plangebietes angelegten Regenrückhalteteich, welcher als naturnah gestaltetes abgedichtetes Erdbecken ausgebildet wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers zum Vorfluter Gründleinsbach erfolgt gedrosselt über einen Kanal im angrenzenden Flurweg zur Straße „Am Schleifweg“, wo im weiteren Verlauf die Wiesenbronner Straße (Kreisstraße KT 11) gequert wird, bis eine Grünfläche entlang des Bachlaufes erreicht wird. Hier wird ein Bauwerk mit einem weiteren Drosselorgan errichtet, bevor die Einleitung in den Gründleinsbach erfolgt.

Schutzgut Boden

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten der PGU Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.04.2018 vor, welches die Untergrundverhältnisse ausführlich darlegt. Die Abfolge des Bodenaufbaus ist gekennzeichnet durch Schichten des Unteren Keupers, die von Verwitterungslehmen sowie Verwitterungsschutt und geringmächtigen Auffüllungen überlagert werden. Ab einer Tiefe von teilweise bereits 0,9 m unter GOK setzen verwitterte Kalk-/Dolomitgesteine ein. Hieraus lässt sich auf wenig natürliche Ertragskraft schließen.

Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden wird dadurch erreicht, dass die Grundflächenzahl im Plangebiet mit max. 0,4 festgesetzt ist. Dieser Wert übersteigt den Wert von 0,35, welcher die Grenze zwischen hohem bzw. niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad im Sinne des Leitfadens darstellt, nur geringfügig. Außerdem wird besonderer Wert auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken gelegt (s. II Grünordnerische Festsetzungen, Ziffer 1 Versiegelung). Gleichzeitig wird das Plangebiet durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen wie privaten Flächen ökologisch gegenüber einer bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aufgewertet, so dass die zukünftig bebaute Fläche zur ökologisch aufgewerteten Fläche in einem relativ ausgewogenen Verhältnis steht.

Um die ursprünglichen Geländeoberflächenformen zu erhalten, passt sich das Plangebiet an den bestehenden Geländeverlauf an. In den grünordnerischen Festsetzungen unter II. Ziffer 3 – Schutzgebot Oberboden - werden Schutz und Lagerung des Oberbodens festgelegt.

Schutzgut Klima und Luft

Der Markt Kleinlangheim befindet sich in einem Gebiet der Region Unterfranken, das relativ hohe Sommertemperaturen und relativ niedrige Wintertemperaturen und dadurch resultierend relativ hohe jährliche Temperaturschwankungen zwischen den monatlichen Mitteltemperaturen von ca. 18,0 – 18,5 Grad Celsius aufweist. Der Markt Kleinlangheim liegt in einem Gebiet mit geringen jährlichen Niederschlagsmengen.

Die Temperaturverhältnisse sind für die gärtnerische und landwirtschaftliche Produktion als günstig einzustufen. Die Niederschlagsverhältnisse begünstigen den Getreideanbau; Grünlandwirtschaft ist unter den gegebenen Temperaturverhältnissen nur auf Böden mit hohem Grundwasserstand möglich. Da es im Markt Kleinlangheim kein stark luftbelastendes Gewerbe gibt, liegen die Haupt-Schadstoffquellen beim Verkehr. Die Luftschadstoffbelastung hieraus ist als gering einzustufen, was sich auch aus dem zur Bauleitplanung zugehörigen Luftschadstoffgutachten ergibt.

Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebietes an die bestehende Ortsrandbebauung entsteht für die Luftaustauschbahnen keine Barrierewirkung.

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die Realisierung des Plangebiets „Am Graben“ einhergehenden verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen wurde bei der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung in Auftrag gegeben, das unter dem 16.08.2019 hinsichtlich Prognose und Bewertung verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen

- durch Verkehrsbelastungen auf der Staatsstraße St 2272 (Ziff. 3.2.1, S. 10/11)
- sowie durch Fahrzeugbewegungen auf den geplanten Erschließungsstraßen im Baugebiet „Am Graben“ (Ziff. 3.2.2, S. 12 f.)

unter Ziff. 5.2, S. 28, zu der abschließenden Beurteilung gelangt:

„dass die Gesamtbelastung für die hier relevanten Luftschadstoffe NO₂ und PM₁₀ (Feinstaub) aufgrund des Verkehrs auf der St 2272, den Straßen im Neubaugebiet „Am Graben“ und der Hintergrundbelastung im Bereich der bestehenden Wohnbebauung in Kleinlangheim (östlich des Baugebietes „Am Graben“) an allen Wohnnutzungen, insbesondere am Beurteilungspunkt BUP 2 (Flur Nr. 432), sehr deutlich unter den zulässigen Grenzwerten der 39. BImSchV liegt (vgl. Kap. 2). Die Gesamtbelastung ist primär durch die bestehende regionale Hintergrundbelastung geprägt, der Anteil der Zusatzbelastung liegt deutlich unter der nach TA Luft definierten irrelevanten Zusatzbelastung.

... Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen, erheblichen Nachteilen oder Verletzungen des Schutzgutes der menschlichen Gesundheit aufgrund des Verkehrs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Graben“ sowie auf der Staatsstraße St 2272 sind nicht zu verzeichnen. Insbesondere sind die Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ aus der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit deutlich unterschritten.“

Zur Aktualisierung der Prognose und Beurteilung verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen der vorhandenen Staatsstraße St 2272 und der BAB A3 sowie des zusätzlich entstehenden Verkehrs im Plangebiet auf die angrenzenden Planaußenlieger für das Prognosejahr 2035 wurde durch die Marktgemeinde Kleinlangheim eine Stellungnahme beim Verfasser des ursprünglichen Gutachtens v. 19.08.2019 eingeholt.



Hieraus ergibt sich, dass die Verschiebung des Prognosehorizontes von 2030 auf 2035 rechnerisch keine relevante Änderung der Immissionssituation bewirkt. Die Zusatzbelastungen bewegen sich im worst-case (10 m Entfernung von St 2272) immer noch weit unterhalb der jeweiligen Irrelevanzgrenze. Sie sind rechnerisch kaum nachweisbar. Signifikante Veränderungen bezüglich auftretender Immissionskonzentrationen können nicht beobachtet werden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Graben“ sowie den geplanten Lärmschutzwall ein Abschirmeffekt für angrenzende Planaußenlieger des Schleifwegs eintritt, der nicht in die Berechnungen integriert wurde.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Bereich des Plangebietes stellt sich im Wesentlichen eine wenig strukturierte Agrarlandschaft dar. Eine eingewachsene Struktur des angrenzenden Ortsrandbereiches besteht durch die vorhandene Wohnbebauung am Ortsrand.

Durch die Umsetzung der festgesetzten, gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich durch Pflanzungen von Hecken, Sträuchern, Bäume etc. vollzogen.

Mit Bezug auf Ziffer I. / 4. der textlichen Festsetzungen soll mit der Begrenzung der Wandhöhe der Gebäude Einfluss auf die Gebäudevolumina genommen werden, um zusammen mit der geplanten Ortsrandeingrünung eine gute Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu gewährleisten.

Schutzgut Mensch und Lärm

Der Planbereich besteht aktuell aus vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche und beinhaltet daher derzeit auch keine Aufenthaltsfunktionen.

Die angrenzende Bebauung, v.a. im Bereich Schleifweg ist bislang nicht gegen den Verkehrslärm v.a. aus der Staatsstraße St 2272 geschützt.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Lärmgutachten erarbeitet.

Der Verkehrslärm aus St 2272 und BAB A 3, der auf das Plangebiet einwirkt, hat zur Folge, dass der errechnete Beurteilungspegel an der Linie des gewählten Immissionsortes I1 tags bei 56,1 – 57,2 dB(A) und nachts bei 47,7 – 48,6 dB(A) liegt. Das bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 von tags 55,0 dB(A) um ca. 1,1 – 2,2 dB(A) und nachts von 45,0 dB(A) um 2,7 - 3,8 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (tags 59,0 dB(A) und nachts 49 dB(A)) werden tags deutlich unterschritten und nachts eingehalten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte hat zur Folge, dass ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden muss. Dies wird durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, hier durch die Errichtung eines ca. 3,10 m hohen Lärmschutzwalls, erreicht. Dieser Lärmschutzwall erstreckt sich über die ganze Baugebietslänge entlang der St 2272 und darüber hinaus und verläuft ca. 10,0 m von der St 2272 entfernt (gemessen vom derzeit bestehenden Fahrbahnrand der St 2272).

Die Baufenster (Baugrenze) der der St 2272 nahegelegensten Bauzeile wurden aufgrund der o.g. errechneten Beurteilungspegel entsprechend weit von der Staatsstraße abgerückt. Für die Einhaltung der Orientierungswerte und die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes wurden deshalb zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Diese passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan ausschließlich für den gekennzeichneten Bereich Teilgebiet II der der St 2272 nahegelegensten Bauzeile gelten, stellen sicher, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Dafür wurde im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass im gekennzeichneten Bereich Teilgebiet II lediglich eine Bauweise EG (max. I) erlaubt ist.



Hierdurch werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 eingehalten. Zusätzlich erfährt die bestehende und bislang gegenüber v.a. dem Verkehrslärm aus der Staatsstraße St 2272 ungeschützte Bebauung im Bereich Schleifweg durch Umsetzung des Plangebietes mit seinem Lärmschutzwall und hinzukommend der dort entstehenden Baukörper in gewisser Weise erhöhten Lärmschutz, was sich auch aus dem der gegenständlichen Bauleitplanung zugehörigen Lärmgutachten zeigt.

Schutzgut Mensch und Erholung

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich bis auf den Nutzgarten (459 m²) um ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da der ausgewiesene Planbereich kein Erholungsgebiet darstellt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Überplanung des Gebietes nicht betroffen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend anzutreffende intensiv genutzte Ackerland bietet keine natürlich gewachsenen Strukturen, wie Hecken oder Feldgehölz, die die Entwicklung von vielfältigen Lebensräumen unterstützen können.

Zur Förderung von Wechselbeziehungen wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Sockelmauern nicht zugelassen sind.

Die in den grünordnerischen Festsetzungen geforderte Ortsrandbegrünung sowie die Pflicht zur Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen standortgerechten Gehölzen, erzielen den Erhalt und eine Erweiterung der Lebensräume für ansässige Arten. Es ist festgelegt, dass je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 m² unbebaute Grundstücksfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen ist.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Von der genehmigenden Naturschutzbehörde wurde im Zuge der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Graben“ nach § 13 b BauGB gem. Bekanntmachung v. 19.11.2018 eine Prüfung potentieller Verbotstatbestände nach § 44 NatSchG v.a. hinsichtlich Zauneidechse, Fledermaus und Feldbrüter sowie evtl. anderer streng geschützter Arten gefordert. Diese Untersuchungen wurden v.a. hinsichtlich des geforderten Untersuchungsumfanges mit der genehmigenden Naturschutzbehörde besprochen und festgelegt. Daraufhin hat der Markt Kleinlangheim die geforderten Arbeiten an ein spezialisiertes Fachbüro vergeben, welches die Untersuchungsergebnisse mit Bericht vom August 2018 zusammengefasst hat.

Mit Schreiben der UNB im LRA Kitzingen (Email v. 07.02.2020) wurde bestätigt, dass diese Untersuchungsergebnisse noch Gültigkeit für die gegenständliche Neuaufstellung des Bebauungsplans „Am Graben“ haben.

Demnach sind folgende Sachverhalte bei der Umsetzung des geplanten Baugebietes zu beachten:

- a) Folgende Schutzgüter sind durch die geplante Baumaßnahme betroffen:
 - Feldlerchen
 - Zwergfledermäuse

b) Durchzuführende Maßnahmen:

- Die Erschließungs-Bauarbeiten müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Feldlerchen stattfinden. Das Tötungsverbot kann umgangen werden, indem die Äcker nach der Ernte umgebrochen bleiben, so dass die Tiere hier nicht brüten.
- Es wird empfohlen, im näheren Umfeld für Feldlerchen nicht oder nur sporadisch besiedelte Flächen zu optimieren.
- Die Bauarbeiten müssen außerhalb der Fortpflanzungs- und der Überwinterungszeit der Fledermäuse stattfinden. Dies kann umgangen werden, indem zu fällende Bäume zwischen der Fortpflanzungszeit und dem Winterschlag gefällt werden. Alternativ können die Bäume in der Überwinterungszeit gefällt werden, wenn vorab alle Baumhöhlen so verschlossen werden, dass keine Fledermäuse einfliegen können. Zuvor sollten die Baumhöhlen mittels Endoskop auf Fledermausbesiedelung geprüft werden.
- Aufgrund der hohen Bedeutung der Streuobstfläche als Nahrungsquartier für Fledermäuse sollte geprüft werden, ob diese(s) Grundstück (e; Grundstücke 2 und ggf. 3) als Grünfläche inklusive der alten Apfel- und ggf. einiger Zwetschgenbäume für die Naherholung (Sitzbänke) oder auch als Spielplatz erhalten werden kann. Alternativ sollten die ökologisch wertvollen alten, zur Fällung anstehenden Bäume auf ein passendes Grundstück umgepflanzt werden. Bei fachgerechter Umpflanzung bestehen gute Chancen, dass diese wieder anwachsen können. Aber auch als stehendes Totholz hätten sie eine hohe ökologische Bedeutung.

Hinweis: Zwischenzeitlich wurde der Baumbestand im Plangebiet vom Markt Kleinlangheim in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Februar 2019 auf die Fl.Nr. 1004/37 Gemarkung Kleinlangheim im Bereich „Am Geisberg“ umgesetzt. Zusätzlich wurden sie von der Gemeinde mit Nistkästen versehen, was im Rahmen einer kommunalen Aktion zur Aufstellung von rund 150 Nistkästen im Ortsbereich geschah. Die Aufstellung von weiteren rund 150 Nistkästen ist für die nächste Zeit geplant.

Die genannten weiteren Maßnahmen wurden bzw. werden in Abstimmung mit der genehmigenden Naturschutzbehörde durch die Marktgemeinde umgesetzt.

Hierfür wurde folgendes festgelegt:

- Zur Kompensation des Revierverlustes für Feldlerchen wurde im Herbst 2020 innerhalb der Gemarkung Kleinlangheim auf Fl.Nr. 1574 eine mit der UNB und dem LBV abgestimmte und entsprechend optimierte Blühflächen mit einem erforderlichen Gesamtumfang von 1,5 ha (ergibt sich aus 0,5 ha/Brutpaar bei 3 im Zuge der saP kartierten Brutpaaren) auf folgendem Flurstück angelegt:
- Zur Umgehung des Tötungsverbotes für die Feldlerche wurden die Erschließungsflächen nach der Ernte im Sommer / Herbst 2020 umgebrochen und werden bis zum Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen durch regelmäßiges Pflügen / Eggen umgebrochen gehalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen werden spezifische Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegt, die die ökologische Aufwertung sicherstellen.

Der gesamte Geltungsbereich des Baugebietes beträgt ca. 39.984 m². Als Fläche ohne Eingriff (bereits vorhandene versiegelte Verkehrsfläche) wird die St 2272 mit einer Größe von ca. 1.683 m² betrachtet. Somit liegt die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche bei ca. 38.301 m², das entspricht etwa 96 % des Geltungsbereiches.

Durch Überplanung von Ackerland zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen, wie im vorliegenden Fall das Regenrückhaltebecken (1.202 m²), der Spielplatz (749 m²), der Lärmschutzwall (3.929 m²) und die im Westen und Süden verlaufenden Entwässerungsgräben 1.077 m²), fließen diese nicht in die Betrachtungen zur Ermittlung des Kompensationsumfangs mit ein. Sie besitzen insgesamt eine Flächengröße in Höhe von 6.957 m².

Demnach ergibt sich eine zu kompensierende Fläche von insgesamt 31.344 m².

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich bei der Eingriffsschwere aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 um Typ A mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Im Plangebiet kommt es größtenteils zur Überplanung von Gebieten geringer Bedeutung (Ackerland = Kategorie I) mit einer Größe von ca. 30.511 m². Für die Ackerlandflächen der Kategorie I wird ein Kompensationsfaktor in Höhe von 0,45 festgelegt, da sie aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung einen mittleren Wert für den Naturhaushalt darstellen.

Genauso als Gebiet von geringer Bedeutung - Kategorie I - wird eine Fahrsilofläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1654 mit einer versiegelten Größe in Höhe von ca. 374 m² angetroffen. Die befestigte Fläche des Fahrsilos wird entsiegelt und daher mit einem Kompensationsfaktor von 0 angerechnet.

Der im Geltungsbereich befindliche Nutzgarten auf dem Flst. 444 mit einer Größe von ca. 459 m² wird als bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen der Kategorie II – Gebiet mittlerer Bedeutung – zugeordnet. Der überplante Nutzgarten der Kategorie II wird mit einem Kompensationsfaktor in Höhe von 0,9 ausgeglichen, da er aufgrund seiner Gehölz- und Heckenstruktur eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt hat.

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche für das Plangebiet „Am Graben“ beträgt letztendlich 14.143 m².

Wie aus vorangegangenen Kapitel erläutert, werden zur Kompensation des Revierverschlusses für Feldlerchen entsprechend optimierte Blühflächen mit einem erforderlichen Gesamtumfang von 1,5 ha (ergibt sich aus 0,5 ha / Brutpaar bei 3 im Zuge der saP kartierten Brutpaaren) angelegt.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Umfang des Blühflächenausgleichs für die Feldlerche auf die Größe der erforderlichen externen Ausgleichsfläche angerechnet werden. Somit kann der erforderliche externe Ausgleich vollständig über die Anlage der Blühflächen für die Feldlerchen abgedeckt werden.

Es verbleiben 2.480 m², die dem Ökokonto der Marktgemeinde Kleinlangheim angerechnet werden.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist die Fläche des geplanten Baugebietes nicht als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Unabhängig davon wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer III. / 4. Bodenaltertümer festgesetzt, dass das Auffinden von Bodendenkmälern in jedem Fall gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dazu verpflichtet, unverzüglich und unaufgefordert Anzeige darüber dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, zu tätigen sowie gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen.

5. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS VORENTWURF

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat den Bebauungsplan-Vorentwurf mit integrierter Grünordnung und die Begründung mit Umweltbericht sowie das Lärmgutachten jeweils in der Fassung vom 14.04.2020 in seiner Sitzung am 21.04.2020 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren (§ 4a Abs. 2 BauGB) beschlossen.

6. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit integrierter Grünordnung und Begründung mit Umweltbericht sowie Lärmgutachten jeweils in der Fassung vom 14.04.2020 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2020 bis einschl. 22.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 22.06.2020 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 21.07.2020 behandelt.

6.1 Stellungnahmen der Behörden

Seitens des **Kreisjugendrings im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Handwerkskammer für Unterfranken** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Deutschen Telekom** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde mitgeteilt, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTH) ausgebaut wird. Es wurde zudem um rechtzeitige Mitteilung eigener oder bekannter Maßnahmen Dritter gebeten. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, der Bitte nachzukommen.

Seitens des **Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde mitgeteilt, dass das Gebiet entsprechend der Nachfrage durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Erdgas versorgt werden kann. Es wurde zudem um frühzeitige Ladung zu einem Koordinationsgespräch mit allen an der Baumaßnahme Beteiligten gebeten. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, der Bitte nachzukommen.

Seitens des **Technischen Umweltschutzes im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens des **ÖPNV im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Anfahrt des neuen Baugebietes mit dem ÖPNV aus zeitlichen Gründen nicht möglich ist und deshalb weiterhin die Haltestelle in der Hauptstraße benutzt werden muss. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Niederschlagswassereinleitung aus dem Baugebiet in den Gründleinsbach bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis besteht. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Industrie und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **N-Ergie Netz GmbH** bestanden keine Einwände oder Bedenken. Es wurde mitgeteilt, dass das Gebiet nach entsprechender Netzerweiterung mit Strom versorgt werden kann. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass zwischen vorhandenen 20-kV-Kabeltrassen und Bebauungen mindestens 1,0 m Abstand einzuhalten ist und dass ohne geplante Gehwege ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite im öffentlichen Bereich freigehalten werden soll. Weiterhin wurde darauf verwiesen, dass bei geplanten Baumstandorten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten ist. Es wurde abschließend darum gebeten, dass die N-Ergie Netz GmbH bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. weiterhin rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden wird. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, die genannten Punkte im Zuge der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen und der Bitte nachzukommen.

Seitens der **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** bestehen keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Ausgleichsfläche an die im Regionalplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Gips anschließt und ein ungehinderter Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte möglich bleiben muss. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus verkehrsbedingten Immissionen geltend gemacht werden können. Außerdem wurde auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B / 8-4641.1-001/87 (MABl. Nr. 16/1988) verwiesen und festgestellt, dass die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben im Lärmgutachten zum Bebauungsplan aus der Planfeststellung der BAB A3 korrekt übernommen wurden. Abschließend wurde mitgeteilt, dass das Planfeststellungsverfahren für den 6-streifigen Ausbau der BAB A3 abgeschlossen ist und zum Schutz vor Verkehrslärm umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen nach dem Grundsatz der Lärmvorsorge hergestellt werden. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Landesbundes für Vogelschutz Kreisgruppe Kitzingen** bestanden keine Einwände oder Bedenken. Es wurde mitgeteilt, dass die Untersuchungen zur saP nachvollziehbar sind und hierzu kein Anpassungsbedarf besteht. Abschließend wurde angeregt, das von der UNB für die geplante externe Ausgleichsfläche vorgegebene Mahdregime nochmals abzustimmen, da aus Sicht des LBV eine Mahd vor dem 15.06. den Maßgaben des Naturschutzgesetzes widerspricht. Dieses sieht eine Mahd erst nach dem 15.06. vor. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, bezüglich des Mahdregimes nochmals Rücksprache mit der UNB zu halten.

Seitens **Immobilien Freistaat Bayern** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planfläche über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“, verliehen auf Salz und Sole, liegt und daher nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Konkrete Anhaltspunkte liegen jedoch nicht vor. Sollten dazu Beobachtungen gemacht werden, bzw. Informationen vorliegen, wird um Mitteilung gebeten. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken** bestanden aus flurbereinigungsrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Neuausweisung eines größeren Baugebietes am Ortsrand dem Ziel der Dorferneuerungsverfahren in der Marktgemeinde Kleinlangheim entgegen-

steht. Dennoch sind die ausführliche Dokumentation des Wohnraumbedarfs sowie die umfangreichen Bemühungen zur Innenentwicklung der Marktgemeinde Kleinlangheim höchst anerkennenswert. Der Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik prognostiziert für den Markt Kleinlangheim eine Zunahme der Bevölkerung um mehr als 2% innerhalb der nächsten 10 Jahre. Eine bauliche Weiterentwicklung ist daher aus Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung grundsätzlich angemessen. Dennoch wird das Gebiet „Am Graben“ mit 33 Bauplätzen als deutlich zu groß erachtet. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der mangelnden Verkaufsbereitschaft seitens Grundeigentümern ein Erwerb von Grundstücken mit Baulücken durch die Kommune nicht zwingend notwendig ist, sondern die Anstrengungen mit dem Ziel, zwischen Bauwilligen und Grundstückseigentümern Kontakt herzustellen, weitergeführt werden könnten. Abschließend wurde angeregt, demographische Aspekte der gemischten Weiterentwicklung des Ortes und das Anbieten von Wohnangeboten verschiedener Generationen aus Sicht einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu berücksichtigen und entsprechende Wohnformen über das übliche Einfamilienhaus hinaus zu bedenken, um durch eine bauliche Durchmischung möglichst vieler Zielgruppen aus der Bevölkerung anzusprechen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Die behauptete, den Dorferneuerungsmaßnahmen entgegenstehende Zielsetzung des Bebauungsplans wurde zurückgewiesen, da der Marktgemeinde derzeit keinerlei Grundstücke zur Veräußerung zur Verfügung stehen und ohne Erschließung des geplanten Baugebietes ein Abwandern zahlreicher junger einheimischer Bürger droht, was anschließend negative Folgen für den örtlichen Kindergarten und die örtliche Grundschule nach sich ziehen und am Ende auch faktisch den Zielen der Dorferneuerung entgegenstehen würde. Die vorgeschlagenen Bauformen wurden vom Marktgemeinderat aus Gründen der städtebaulichen und landschaftlichen Leitgedanken abgelehnt, um den dörflichen Charakter, v.a. in diesem Teilgebiet des Ortes Kleinlangheims, nicht nachteilig zu beeinträchtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: Ortsbild).

Seitens des **Kreisheimatpflegerin im südlichen Landkreis Kitzingen** bestehen keine Einwände oder Bedenken. Es wurde darum gebeten, die getroffenen Festsetzungen in der späteren Baugenehmigungspraxis stringent einzuhalten und nicht aus Kulanzgründen Ausnahmen und Befreiungen zu gewähren. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes im Zuge der einzelnen Bauvorhabens-Genehmigungen zugesichert.

Seitens der **Kommunalen Abfallwirtschaft im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass sämtliche Verkehrsflächen so anzulegen sind, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, den genannten Punkt im Zuge der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Seitens des **Jugendamtes im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände oder Bedenken. Die geplante Querungshilfe samt Gehweg im Bereich der Staatsstraße St 2272 wurde sehr begrüßt, da westlich des Baugebietes Kindertageseinrichtung und im weiteren Verlauf Grundschule angesiedelt sind. Es wurde angeregt, ergänzend zu prüfen, ob die ortseinwärts fahrenden Verkehrsteilnehmer zusätzlich durch entsprechende Warnschilder auf die Querung von Kindern hingewiesen werden können. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass gegen den Bebauungsplan „Am Graben“ dem Grunde nach keine Bedenken bestehen, sofern der weitere Bedarf an Betreuungsplätzen in der Kindertageseinrichtung durch Umsetzung und Bevölkerung des neuen Baugebietes entsprechend gedeckt werden kann, da die Einrichtung gerade nur den derzeit aktuellen Bedarf deckt und keine weiteren Kapazitäten hat. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Aufstellen zusätzlicher Schilder, die auf die Querung von Kindern hinweisen, im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen und mit dem Straßenbaulastträger bzw. der Abteilung Verkehrsrecht im LRA Kitzingen abzustimmen. Außerdem wurde zugesichert, die Bedarfsplanung für die Kindertageseinrichtung in der Marktgemeinde Kleinlangheim stets zu überprüfen, anzupassen und aktuell zu halten.

Seitens des **Gesundheitsamtes im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Erweiterung des bestehenden Trinkwasserleitungsnetzes die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten und die Dimensionierung der wasserführenden Leitungen an dem zu erwartenden Verbrauch auszurichten sind. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, die genannten Punkte im Zuge der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Seitens der **Technischen Bauaufsicht im LRA Kitzingen** bestanden keine Einwände oder Bedenken. Es wurde angeregt, die Ausbildung von Photovoltaikerelementen und Solarkollektoren detaillierter zu regeln. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, in den Bebauungsplan als Empfehlung aufzunehmen, dass je Dachseite nur ein Anlagen-Typ (Solar oder Photovoltaik) errichtet werden sollte und dass die Anordnung des jeweiligen Anlagentyps vorrangig in rechteckiger Form erfolgen sollte.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde im LRA Kitzingen** bestanden Einwände bezüglich Inhalt, Form und Umfang des Umweltberichtes. Außerdem wurde gefordert, die erforderliche Blühfläche als Ersatzmaßnahme für Feldlerchen direkt in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Weiterhin wurde angeregt, neben Thuja-Hecken auch den Lorbeerkirsich als potentiell invasiv gelistete Art in den textlichen Festsetzungen generell auszuschließen. Außerdem sollten die bezeichneten Magerrasenflächen als „extensives Grünland“ tituiert und mit einem entsprechenden Pflegekonzept belegt werden. Abschließend wurden noch formale Korrekturen bezüglich der grünordnerischen Festsetzungen empfohlen und angeregt, Sockelmauerwerk im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich auszuschließen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, die geforderten und angeregten Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Seitens des **Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kitzingen** bestanden Einwände und Bedenken gegen das Planvorhaben. Es wurde auf die Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen. Der Innenentwicklung und Nachverdichtung sollte Vorrang gegeben werden. In Kleinlangheim besteht prinzipiell Potential zur Nachverdichtung, welches leider aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht realisiert werden kann. Trotz dieser Hindernisse zur Nachverdichtung der Gemeinde sieht der BN die Ausweisung des neuen Baugebietes kritisch. Hinsichtlich des Grünordnungsplanes wurden folgende Forderungen gestellt. In der Pflanzliste für die öffentlichen Grünanlagen sind nur standortgerechte und heimische Gehölze aufzunehmen. Pro 400 m² privater Fläche muss mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum gepflanzt werden (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bei der Verwendung von Flachdächern bzw. Dächern mit flachen Neigungswinkeln empfiehlt der BN die Begrünung mit selbsterhaltender Vegetation. Einfriedungen dürfen nur als Hecken oder als Zäune ohne Sockel, mit senkrechter Lattung aus naturbelassenem Holz gestaltet werden. Unter den Zäunen ist ein Freiraum von mind. 10 cm freizuhalten, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Die Heckenhöhe ist außerhalb von Einmündungs-Sichtbereichen nicht zu begrenzen. Bei der Pflanzung von Hecken als Abgrenzung privater Grundstücke sind Thuja- und Kirschlorbeerhecken auszuschließen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Begrünung von Flachdächern als Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen und Sockelmauern sowie den Kirschlorbeer im gesamten Gebiet auszuschließen. Die Pflanzliste beinhaltet bereits ausschließlich standortgerechte und einheimische Arten und im Bebauungsplan ist bereits geregelt, dass je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum sowie je 100 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen ist. Einfriedungen nur als Hecken oder als Zäune ohne Sockel, mit senkrechter Lattung aus naturbelassenem Holz und Freiraum von mind. 10 cm schränken die Gestaltungsvielfalt zu sehr ein. Die bisherige Zulassung von Hecken, Holzlattenzäunen und Metallzäunen als Abgrenzung zum öffentlichen Grund sowie zusätzlich zu den eben genannten Einfriedungen noch Maschendrahtzäune als Abgrenzung zwischen Privatgrundstücken werden beibehalten. Die Heckenhöhe außerhalb von Einmündungs-Sichtbereichen ist bereits unbegrenzt.

Seitens der **Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde** bestanden aus nachfolgenden Gründen Bedenken gegen die Planungen: Die Bemühungen des Marktes Kleinlangheim zur Behebung von Leerständen sowie zur Aktivierung von Baulücken sind in der Begründung nachvollziehbar dargestellt. Es fehlen jedoch Aussagen zum Bedarf für die Planung in dieser Größenordnung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Siedlungstätigkeit von nicht zentralen Orten, wie dem Markt Kleinlangheim, im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen soll. Das heißt für den Wohnsiedlungsbereich, dass die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen soll. Auch wenn für den Markt Kleinlangheim eine stabile bzw. leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert ist, so scheint doch die Neuausweisung von 33 Baugrundstücken für den Markt Kleinlangheim relativ viel. Es wird ferner angeregt, die noch reichlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen

WA-Flächen sowie MI-Flächen zumindest in Teilen zurückzunehmen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, der Anregung einer evtl. Rücknahme von im FNP ausgewiesenen WA- und MI-Flächen zu folgen. Die Größe eines Baugebietes mit 33 Bauplätzen ist nicht zu groß gewählt, was sich durch den aktuellen Bedarf in Form von zahlreichen Anfragen zu erwerbbaaren Baugrundstücken bei der Marktgemeinde Kleinlangheim bestätigt und dokumentiert ist.

6.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden folgende Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht:

Von einem **Bürger** wurde angeregt, das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) auszuweisen. Dies wurde vom Marktgemeinderat abgelehnt, da das geplante allgemeine Wohngebiet bewusst gewählt wurde, um den dörflichen Charakter Kleinlangheims nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Weiterhin wurde von diesem Bürger angeregt, die maximale Firsthöhe zu reduzieren. Dieser Anregung wurde durch den Marktgemeinderat nachgekommen, in dem beschlossen wurde, die maximale Firsthöhe von 11,0 m auf 10,0 m zu reduzieren. Außerdem äußerte der Bürger Bedenken gegenüber der möglichen Dachform „gegeneinander höhenversetztes Dach“ und gegenüber der zugelassenen Doppelhausbebauung, da diese aus dessen Sicht gegen den dörflichen Charakter Kleinlangheims wirken würden. Die Bedenken wurden durch den Marktgemeinderat zurückgewiesen, da sie in dieser Form nicht geteilt werden konnten. Auch zu bedenken gegeben wurde der geplante Lärmschutzwall, da dieser das Ortsbild nachteilig verändere. Auch diese Bedenken wurden durch den Marktgemeinderat zurückgewiesen, da nicht davon ausgegangen wird, dass durch das aus immissionsschutztechnischen Gründen notwendige Bauwerk unzumutbare Beeinträchtigungen der Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB entstehen. Zudem kann der Bürger nicht nachvollziehen, wie eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Umsetzung des Bebauungsplans erreicht werden soll und äußert hierüber Bedenken. Diese wurden vom Marktgemeinderat ebenso zurückgewiesen, da durch die grünordnerischen Festsetzungen Aufwertungen gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen. Weitere Bedenken wurden hinsichtlich der Notwendigkeit einer Baugebietsausweisung vorgebracht, die wiederum vom Marktgemeinderat aufgrund der in der Begründung ausführlich vorgetragenen städtebaulichen Erforderlichkeit zurückgewiesen wurden. Durch die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet / Regenrückhaltebecken äußert der Bürger Bedenken hinsichtlich der Hochwasserproblematik am Vorfluter Gründleinsbach. Diese Bedenken wurden vom Marktgemeinderat dahingehend zurückgewiesen, dass die geplante Regenwasserableitung und Rückhaltung mit erhöhten Anforderungen und Auflagen unter Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden erstellt und genehmigt wurde. Abschließend werden Bedenken bezüglich inzwischen um über 30 – 50 % gestiegener Bau- und Erschließungskosten geäußert, die am Ende zu einem finanziellen Risiko aufgrund überteuerter und nicht veräußerbarer Baugrundstücke führen könnten. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen, da die angesprochenen Kosten bei Weitem nicht in diesem Maße gestiegen sind und daher das genannte Risiko nicht besteht.

Von einem **Ehepaar** wurden Bedenken gegenüber der geplanten Verlegung des Schmutz- und Oberflächenwasserkanals in der Nähe ihres Grundstückes geäußert, da hierbei Bodensperrschichten durchbrochen würden, die zu Veränderungen des Grundwasserpegels und in der Folge zu eintretendem Grundwasser in die privaten Kellerräume führen könnten. Die Bedenken wurden vom Marktgemeinderat zurückgewiesen, da gemäß Bodengutachten keine derartigen Schichten vorliegen und durch den geplanten Kanalbau hier keine Erhöhungen des Grundwasserpegels entstehen.

Von einem weiteren **Ehepaar** wurden Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben, da aus deren Sicht kein Bedarf für Wohnbauflächenausweisung vorliegt. Diese Einwände wurden vom Marktgemeinderat zurückgewiesen, da entsprechender Bedarf vorliegt und dieser auch ausführlich in der Begründung erläutert ist. Des Weiteren wurden Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben, da die Frage über den rechtsverbindlichen Umgang mit Oberflächenabfluss ungeklärt sei. Auch diese Einwände wurden mit Verweis auf die hierzu erfolgten Erschlie-

ßungs- und Genehmigungsplanungen, die dem Stand und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, zurückgewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Baugebietsausweisung im Bereich „Am Geisberg“ kostengünstiger und schneller realisierbar sei und hierfür keine so wertvollen Ackerböden wie im Bereich „Am Graben“ zu Bauland umgewandelt würden. Dem wurde per Marktgemeinderatsbeschluss widersprochen, da für das Gebiet „Am Geisberg“ vor allem zum einen kein Baurecht in Form eines Bebauungsplans besteht und zum anderen der Einfluss der Lärmimmissionen aus dem nahe gelegenen Autobahnverkehr zu erheblich schwierigeren Schutzmaßnahmen führen würde. Weitere Bedenken werden dahingehend, geäußert, dass durch den abebbenden Bauboom und die Corona-Pandemie die Gefahr bestünde, die ausgewiesenen Baugrundstücke aufgrund der abreißenden Nachfrage nicht veräußern zu können. Auch diese Bedenken wurden vom Marktgemeinderat zurückgewiesen, da der Bedarf in Form zahlreicher Anfragen, v.a. Einheimischer, nur über das geplante Baugebiet gedeckt werden kann, weil die Marktgemeinde ansonsten keine eigenen veräußerbaren Flächen mehr besitzt und nachgewiesenermaßen keinen Zugriff auf unbebaute Flächen in Privatbesitz im Gemeindegebiet bekommt. Abschließend wird von den Eheleuten darauf hingewiesen, dass aufgrund der Corona-Pandemie der Trend zum Urlaub im eigenen Land zunimmt und dadurch besonderes Augenmerk auf die Steigerung der Attraktivität des Ortskerns gelegt werden sollte und das geplante Baugebiet mit Lärmschutzwall der Attraktivität des Marktes Kleinlangheim entgegenwirkt. Dieser Hinweis wurde durch den Marktgemeinderat abgelehnt, da die vorrangige Aufgabe einer Gemeinde das Handeln für die eigenen Bürger und nicht für Touristen ist.

7. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS ENTWURF

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat den Bebauungsplan-Entwurf mit integrierter Grünordnung sowie die Begründung (Entwurf) und den Umweltbericht (Entwurf) jeweils in der Fassung vom 27.07.2020 in seiner Sitzung am 25.08.2020 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren (§ 4a Abs. 2 BauGB) beschlossen.

8. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf mit integrierter Grünordnung sowie die Begründung (Entwurf) und den Umweltbericht (Entwurf) jeweils in der Fassung vom 27.07.2020 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2020 bis einschl. 08.10.2020 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2020 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis 08.10.2020 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 03.11.2020 behandelt.

8.1 Stellungnahmen der Behörden

Seitens der **Gemeinde Wiesenbronn** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Marktgemeinde Schwarzach am Main** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen** bestanden weiterhin keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** wurde angemerkt, dass ein notwendiger Hinweis auf Tiefenbohrungen im Bebauungsplan enthalten ist. Ansonsten bestehen keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Deutschen Telekom** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde erneut mitgeteilt, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTH) ausgebaut wird. Es wurde zudem erneut um rechtzeitige Mitteilung eigener oder bekannter Maßnahmen Dritter gebeten. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, der Bitte nachzukommen.

Seitens der **N-Ergie Netz GmbH** bestanden keine weiteren Einwände oder Bedenken. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung behält weiterhin Gültigkeit. In der neu ausgewiesenen Ausgleichsfläche befinden sich keine Leitungen und Anlagen der N-Ergie. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und erneut beschlossen, der Bitte aus der frühzeitigen Beteiligung nach rechtzeitiger Einbindung in alle bekannten Vorhaben nachzukommen.

Seitens der **Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg** bestanden keine weiteren Einwände, Bedenken oder Anregungen. Die Hinweise in der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung behalten weiterhin Gültigkeit. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Fernwasserversorgung Franken** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Maßnahme die Stichleitung Hüttenheim berührt, die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken grundsätzlich durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert sind und im 6 m breiten Schutzstreifen, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungsachse, keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, durch entsprechende Kontaktaufnahme zum Versorgungsträger die geplante Maßnahme detailliert abzustimmen.

Seitens des **Bayerischen Bauernverbandes** bestanden keine Einwände oder Bedenken. Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs im ländlichen Raum wird am Bedarf neuer Baugebiete gezweifelt. Es wurde angeregt, eine Teilerschließung in Abschnitten nach entsprechender Bedarfssituation anzudenken. Zudem wurde darum gebeten, einen Hinweis zum Umgang und Schutz des Mutterbodens in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Es wurde außerdem daraufhin gewiesen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten sind, beschädigte landwirtschaftliche Flurwege nach den Erschließungsarbeiten wiederherzustellen sind, angrenzende Landwirtschaft mit ihren Emissionen durch die Wohnbebauung zu dulden sind und der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen stattfinden sollte oder falls dies nicht möglich ist, Gespräche mit den betroffenen Landwirten zu suchen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine Teilerschließung des Plangebietes ist zum einen unwirtschaftlich (Erschließungskosten für z.B. Linksabbiegespur o. Lärmschutzwahl fallen auch für eine Teilerschließung in vollem Umfang an und würde die Grundstücke v.a. für junge Familien kaum erschwinglich machen) und zum anderen nicht am vorliegenden Bedarf orientiert. Der Hinweis zum Umgang und Schutz des Mutterbodens sollte in den Festsetzungen ergänzt werden, der Hinweis zur Duldung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ist bereits in den Festsetzungen enthalten. Die geplante externe Ausgleichsfläche ist bereits mit den betreffenden Landwirten und der UNB abgestimmt.

Seitens des **Jugendamtes im LRA Kitzingen** bestanden keine weiteren Einwände oder Bedenken. Es wurde auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Aufstellen zusätzlicher Schilder, die auf die Querung von Kindern hinweisen, im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen und mit dem Straßenbaulastträger bzw. der Abteilung Verkehrsrecht im LRA Kitzingen abzustimmen. Außerdem wurde zugesichert, die Bedarfsplanung für die Kindertageseinrichtung in der Marktgemeinde Kleinlangheim stets zu überprüfen, anzupassen und aktuell zu halten.



Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde im LRA Kitzingen** bestanden keine weiteren Einwände oder Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil, innerhalb des Geltungsbereichs eingezeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 20 BauGB, entlang des Lärmschutzwalls, nicht als solche, sondern als Grünfläche nach § 9 Abs. 15 BauGB einzuzeichnen wäre. Außerdem wurde angemerkt, dass zur Umgehung des Tötungsverbot für Feldlerchen die Planfläche nicht dauerhaft nach der Ernte im Herbst 2020 bis zum Baubeginn bearbeitet werden muss, sondern nur, wenn sich der Baubeginn zwischen März und August, und damit innerhalb der Brutzeit der Feldlerche, befindet. Auf der Fläche ist dann im Jahr des Baubeginns, ab Anfang März alle zwei Wochen bis Baubeginn, Bodenbearbeitung mit geeignetem Gerät durchzuführen. Befindet sich der Baubeginn zwischen September und Februar, und damit außerhalb der Brutzeit, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, die geforderten Änderungen hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung vorzunehmen.

Seitens der **Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde** wurde auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sind keine weiteren Hinweise veranlasst. Da der Planentwurf aus landesplanerischer Sicht nicht wesentlich geändert wurde, werden die Bedenken aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hinsichtlich der Größe des Baugebietes ebenfalls weiterhin aufrechterhalten. Zudem wurde weiterhin angeregt, die noch reichlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen WA-Flächen sowie MI-Flächen zumindest in Teilen zurückzunehmen. Im Hinblick auf die neu geplante Ausgleichsfläche bestanden keine Einwendungen. Es wurde darum gebeten, nach Abschluss des Verfahrens eine rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Weg der Regierung von Unterfranken zukommen zu lassen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Der Anregung einer Rücknahme von im FNP ausgewiesener WA- und MI-Flächen wurde inzwischen nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.12.2020 gefasst. Der Bitte nach Übermittlung einer rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Weg wird zeitnah nachgekommen. Der Bedarf für die Planung eines Baugebietes in der vorliegenden Größenordnung ist in der Begründung zu Bebauungsplan ausführlich dargelegt und lässt sich nochmals wie folgt zusammenfassen: Derzeit gibt es kein einziges veräußerbares Grundstück in Gemeindebesitz mehr. Außerdem geht aus der Begründung hervor, dass die aus der von den Architekten für Stadtplanung Konrad & Bürger erstellten Vorbereitungsplanung für die ortsräumliche Planung für das Amt für ländliche Entwicklung im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens und aus dem Vitalitätschecks prognostizierten Bedarfe in Kleinlangheim und den Ortsteilen längst überholt und bis dato bereits durch die genannten abgewickelten Bauvorhaben bzw. Immobilienkäufe und seitens der Gemeinde erteilten Anzahl an Baugenehmigungen überschritten sind, was zeigt, dass, auch im Hinblick auf die stete Nachfrage nach neuem Bauland, die Bevölkerungsentwicklung einen wachsenden Trend folgt und daher nach wie vor großer Bedarf an weiteren Baugrundstücken besteht. In Kleinlangheim wurde seit 1999 kein zusammenhängendes Baugebiet mehr ausgewiesen bzw. realisiert. Zahlreiche Nachbargemeinden in diesem ländlichen Raum um Kleinlangheim waren hier wesentlich aktiver und haben auch stets alle Ihrer ausgewiesenen Baugrundstücke veräußern können, weil weiterhin Bedarf an Baugebieten im ländlichen Raum besteht. Die Anzahl von 33 Baugrundstücken an dieser Stelle ist an o.g. Ausführungen orientiert und daher als organische Entwicklung gemäß Landesentwicklungs- und Regionalplan einzustufen und eben nicht als übermäßige Baulandausweisung zu sehen. Im Übrigen bestehen für 2/3 aller Bauplätze im geplanten Baugebiet bereits schriftl. Vorreservierungen! Ungeachtet der Erkenntnis, dass Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, abschließend abgewogener Festlegungen mit der Folge sind, dass sie über die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB als zwingende Planungsleitsätze einer Abwägung entzogen sind, also gewissermaßen „vor die Klammer des Abwägungsprozesses“ gezogen werden müssen, belegen prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, stete Nachfrage nach neuem Bauland und schriftl. Vorreservierungen für 2/3 der 33 Bauplätze, dass deren Ausweisung eine organische Entwicklung im Sinne von Ziel B II 1.7 RP2 repräsentiert. Verstünde man dieses Ziel als ausschließliche Beschränkung auf das Gebot der Innenentwicklung im Sinne von § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, so würde dies einer Beschränkung der Bauleitplanung auf die gemeindliche Eigenentwicklung gleichkommen, die nach herrschender Meinung als verfassungsrechtlich bedenklich zu qualifizieren ist und im Übrigen das im § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB bezüglich der Grundsätze nach § 1a Abs. 2 Sätze 1 u. 2 BauGB normierte Abwägungsgebot leerlaufen ließe.

Seitens des **Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken** bestanden aus flurbereinigungsrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung weiterhin Gültigkeit besitzt. Des Weiteren wurde zu bedenken gegeben, dass die Neuausweisung eines Baugebietes mit 33 Bauplätzen dem Ziel der Dorferneuerung entgegen, da dadurch das Leerstandsrisiko im Altort steigt und das Baugebiet deutlich zu groß dimensioniert ist. Außerdem wurde angeregt, die Gestaltungsempfehlungen aus dem Dorferneuerungsplan zu übernehmen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Die behauptete, den Dorferneuerungsmaßnahmen entgegenstehende Zielsetzung des Bebauungsplans wurde zurückgewiesen, da der Marktgemeinde derzeit keinerlei Grundstücke zur Veräußerung zur Verfügung stehen und ohne Erschließung des geplanten Baugebietes ein Abwandern zahlreicher junger einheimischer Bürger droht, was anschließend negative Folgen für den örtlichen Kindergarten und die örtliche Grundschule nach sich ziehen und am Ende auch faktisch den Zielen der Dorferneuerung entgegenstehen würde. Die geplante Größe des Baugebietes ist an den an die Marktgemeinde herangetragenen Anfragen der letzten Jahre ausgerichtet. Für 2/3 aller Bauplätze im geplanten Baugebiet bestehen bereits schriftl. Vorreservierungen. Zudem sind kleinere Baugebiete auf den Einheitspreis pro Fläche bezogen kostenintensiver und somit unwirtschaftlicher für die Vermarktung, da für weniger Baulandfläche / Baugrundstücke trotzdem annähernd der gleiche Umfang an Infrastruktur (hier v.a. Lärmschutzwall und Linksabbiegespur) herzustellen ist. Die Gestaltungsempfehlungen aus dem Dorferneuerungsplan sind nicht auf das Plangebiet übertragbar, da sie sich auf den Gebäudebestand im Ortskern beziehen und sich von den dort vorwiegend vorhandenen landwirtschaftlichen Hofanlagen ableiten, die zum Teil Mitte des 20. Jahrhunderts, zum Teil noch früher errichtet wurden.

Seitens des **Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kitzingen** wurde auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Es bestanden keine weiteren Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass die bisherigen Änderungen aus den zugehörigen Beschlüssen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingearbeitet wurden und ansonsten keine weiteren Änderungen an der Bauleitplanung veranlasst sind.

8.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von einem **Ehepaar** wurde in Anlehnung an einen Zeitungsartikel aus dem Jahr 2016 vorgetragen, dass die Marktgemeinde Kleinlangheim zum damaligen Zeitpunkt in Verhandlungen mit Grundstückseigentümern für die Realisierung eines eventuellen Baugebietes „Am Mittelweg“ stand, da das Baugebiet Am Geisberg bereits ziemlich voll war. Als vorrangiges Ziel sah die Bürgermeisterin zu diesem Zeitpunkt jedoch die Verdichtung des Innenortes, um Leerstände, die bis dato an einer Hand abzählbar waren, zu vermeiden und weil im Innenort die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden ist. Zudem gibt es in Haidt ein Baugebiet und in Atzhausen wurde zum damaligen Zeitpunkt eines angestrebt. Als Fazit äußerten die Verfasser, dass sich ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Am Graben“ erübrigt hätten, wenn die Gemeinde den o.g. Vorhaben treu geblieben wäre und neben der weiteren Innenentwicklung das Baugebiet „Am Mittelweg“ und ein Baugebiet in Atzhausen realisiert hätte. Daher wurde bedauert, dass das Baugebiet „Am Mittelweg“ verworfen wurde und dass bisher keine erkennbare Innenentwicklung stattgefunden habe. Der Marktgemeinderat stellte hierzu fest, dass sich hieraus zunächst erkennen lässt, dass schon seit längerem dringender Bedarf nach Bauland vorliegt, sonst hätte man damals nicht nach einem eventuellen Baugebiet „Am Mittelweg“ sondiert, da ja auch das Baugebiet „Am Geisberg“ hier bereits keine erwerbbaaren Grundstücke mehr vorzuweisen hatte und bereits beinahe vollständig bebaut war. Allerdings scheiterten die Pläne bezüglich eines Baugebietes „Am Mittelweg“, weil ein Eigentümer keine Bereitschaft zur Veräußerung der Flächen zeigte, obwohl er den Verkauf des Grundstückes gegenüber dem Marktgemeinderat zuvor mündlich zugesagt hatte. In Haidt sind alle gemeindlichen Bauplätze und Grundstücke, die für Wohnbebauung geeignet sind, verkauft. Für das allerletzte, aber bislang noch nicht erschlossene (daher derzeit auch noch nicht bebaubare) Grundstück laufen aktuell Verkaufsverhandlungen mit Interessenten. In Atzhausen forderten die Bürger die Gemeinde in mehreren Bürgerversammlungen auf, dort Bauplätze zu schaffen. Die Überprüfungen der Marktgemeinde hierzu führten jedoch zu dem Ergebnis, dass zum einen aufgrund der Lärmemis-

sionen durch die nahe gelegene Autobahn (trotz anstehender Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus) sowie zum anderen aufgrund der Lage von Gewässern (Atzhausen ist von zwei Seiten von hochwassergefährdeten Bachläufen eingegrenzt) und einer 20-kV-Stromfreileitung (hohe Umbaukosten für Erdverkabelung) eine Baugebietsausweisung nicht möglich ist. Dies wurde den Bürgern Atzhausens mitgeteilt. Daher sind in den letzten Jahren inzwischen acht Paare aus Atzhausen nach Kleinlangheim übergesiedelt. Die Innenentwicklung war nicht nur 2016 vorrangiges Ziel, sondern ist es immer noch, was sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ableiten lässt, indem in den vergangenen Jahren zahlreiche Bauanträge zur innerörtlichen Entwicklung, die sich größtenteils auf drohende Leerstände oder Nachverdichtung bzw. Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen bezogen, in Kleinlangheim genehmigt wurden und hier weder in 2018 noch 2019 zum Verkauf stehende Leerstände existierten. Die Dorferneuerung wurde und wird ebenfalls weiter betrieben (Bahnhofstraße bis Hauptstraße), weshalb die Behauptung, dass eine Innenentwicklung nicht stattfindet, in aller Deutlichkeit zurückgewiesen wurde. Aus der Aussage der Verfasser, dass sich die vorgebrachten Einwendungen bei Weiterverfolgung der Innenentwicklung sowie der Realisierung der Baugebiete „Am Mittelweg“ in Kleinlangheim und in Atzhausen (die beide, wie oben beschrieben, jedoch schlichtweg nicht umsetzbar waren) erübrigt hätten, lässt sich ableiten, dass es im Kern womöglich nur um die Lage des geplanten Baugebietes „Am Graben“ als direkt angrenzend an das Grundstück der Einwendungsgeber geht, weil beispielsweise ein eventuelles Baugebiet „Am Mittelweg“ in einiger Entfernung wohl nicht „gestört“ hätte.

Seitens der Verfasser wurde zudem eine „marode Kanalsituation“ mit „eingebrochenen Kanälen“, „zu viel Fremdwasser in der Kläranlage“ und „Bacheinläufen die längst hätten geschlossen sein müssen“ vorgetragen und kritisiert, dass sich an dieser Situation in der Vergangenheit nichts verändert hätte. Diese Behauptungen wurden vom Marktgemeinderat mit aller Deutlichkeit zurückgewiesen, da seit etlichen Jahren Anstrengungen der Gemeinde zur Kanalsanierung und Fremdwasserreduzierung unternommen werden. Der Kanal in der Hauptstraße sowie „Am Castellbach“ wurde saniert und für ein qualifiziertes Mischsystem vorbereitet. Anschließend wurde der Kanal in der Bahnhofstraße von der Schulstraße bis zur Straße „Am Castellbach“ saniert und ein qualifiziertes Mischsystem geschaffen, welches auch künftig für die Schulstraße weiterverwendet werden kann. Des Weiteren wurden detaillierte Fremdwasseruntersuchungen und –messungen durchgeführt und daraufhin an kritischen Einzelstellen sofortige Abhilfe durch bauliche Eingriffe geschaffen (z.B. Im Bühl). Derzeit läuft die Kanalsanierung Am Schleifweg. Im kommenden Jahr wird die Kanalsanierung in der Bahnhofstraße von der Straße „Am Castellbach“ bis zur Hauptstraße sowie in Teilen der Pfarrgasse durchgeführt, wobei auch der angesprochene Abbruch des dortigen Regenüberlaufs erfolgt. Durch diese Maßnahmen wurden große Teile der schadhafte Kanäle saniert und der Fremdwasseranteil deutlich unter den geforderten Wert des Wasserwirtschaftsamtes in Höhe von 50 % gesenkt. Alle durchgeführten sowie auch noch bevorstehenden Maßnahmen sind mit den Aufsichtsbehörden (WWA, LRA) einvernehmlich abgestimmt.

Es wurde durch das Ehepaar weiterhin kritisiert, dass bislang keine konkreten Zahlen bezüglich der „zahlreichen“ Bauinteressenten für das geplante Baugebiet „Am Graben“ genannt wurden und wieviel Interessenten hiervon auch wirklich einen Bauplatz benötigen, weil diese ansonsten keine Möglichkeiten haben auf eigene Grundstücke oder Altbestände zurückzugreifen. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme wurde durch die Marktgemeinde mitgeteilt, dass für 2/3 aller Bauplätze im geplanten Baugebiet bereits schriftl. Vorreservierungen bestehen und Namen oder sonstige Informationen aus Datenschutzgründen nicht bekannt gemacht werden können.

Es wurde durch die Verfasser der eingebrachten Stellungnahme außerdem bemängelt, dass die geplante Baugebietsausweisung dem § 1 Abs. 4 BauGB und damit den Zielen der Raumordnung und des Regionalplanes sowie auch den Zielen der Dorferneuerung widerspricht. In diesem Zusammenhang wurde die Frage aufgeworfen, „mit welchem finanziellen Schaden für die Gemeinde zu rechnen ist“ bzw. „welche Folgen dies auch für die Dorfbewohner hat, die dann auch direkt nicht mehr in den Genuss von Fördergeldern oder Zuschüssen kommen“ oder „wie sich das auf die Altbausanierung und den Abriss baufälliger Nebengebäude im Altort auswirken wird“. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass die geplante Baugebietsausweisung nicht im Konflikt mit der Raumordnung und Regionalplanung steht, da gemäß den Prognosen mit steigenden Bevölkerungszahlen eine organische Siedlungsentwicklung zulässig ist. Des Weiteren hat das Amt für ländliche Entwicklung in seinen Stellungnahmen zur gegenständlichen Bauleitplanung deutlich gemacht, dass „die umfangreichen Bemühungen zur Innenentwicklung der Marktgemeinde Kleinlangheim höchst anerkennenswert“ sind und dass „eine bauliche Weiterentwicklung (...) aus Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung grundsätzlich angemessen“ ist.

Weiter wurde von den Eheleuten der Verlust wichtiger Ackerflächen, einhergehend mit einer Verschlechterung der Grundwassersituation befürchtet. Im Übrigen sei in den Festsetzungen des Bebauungsplans ertragreicher Ackerboden als minderwertig dargestellt worden. Der Erhalt von Ackerflächen zur Grundwasserneubildung im regenarmen und nitratgeplagten Unterfranken, aber auch zur CO₂-Speicherung stehen hier im Fokus. Zahlreiche Publikationen in der letzten Zeit könnten dies belegen. Zunächst wurde im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme durch den Marktgemeinderat angemerkt, dass nach den Aussagen der Verfasser aus dieser gegenständlichen Stellungnahme Baugebieterschließungen in Atzhausen oder „Am Mittelweg“ in Kleinlangheim anscheinend dieses Thema nicht tangiert hätten. Des Weiteren wurde die Behauptung, dass die „Am Graben“ vorhandenen Ackerflächen als „minderwertig“ bezeichnet wurden, vehement zurückgewiesen. Im Umweltbericht unter Ziffer 3.1.2 werden die vorhandenen betroffenen Flächen als Böden mit wenig natürlicher Ertragskraft angesprochen, was aus dem veranlassten Bodengutachten hervorgeht. Im Übrigen reduziert sich die Grundwasserneubildung in gewissem Maße bei jeder Realisierung eines Baugebietes, was natürlich auch für die von den Einwendungsgebern favorisierten Erschließungsgebiete „Mittelweg“ oder in Atzhausen gilt. Zudem wurde das Thema Grundwasserneubildung und die Auswirkungen hierauf durch die Umsetzung des Baugebietes „Am Graben“, wie vom Gesetzgeber gefordert, im Umweltbericht ausführlich behandelt.

Von den Einwendungsgebern wurde auch noch bemängelt, dass die Arbeitshilfen zur Bewältigung von Gefahren bei Starkregenereignissen keinen Eingang in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden hätten, obwohl inzwischen hinreichend bekannt sei, dass in der hiesigen regenarmen Region bei stark ausgetrockneten Böden auch schon seltene, sehr kurze und heftige Regengüsse lokal zu Überschwemmungen führen könnten. Nach einem vor kurzem erschienenen Zeitungsartikel seien zur Versickerung ausreichende Humusschichten sowie ein ausreichender Baumbestand, nötig. Nach Auffassung der Verfasser sind die in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans getroffenen Vorgaben zu Anpflanzungen hierfür zu wenig. Schließlich wird kritisiert, dass die früher in diesem Bereich vorhandenen Bäume grundlos von der Gemeinde entfernt wurden. Zunächst wurde im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme durch den Marktgemeinderat angemerkt, dass in der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr im Vorwort geschrieben steht: „Es geht nicht darum Bauleitplanung zu verhindern, es geht darum, diese zu verbessern.“ Zudem wird in der Arbeitshilfe deutlich darauf hingewiesen, dass die Hochwasserrisiken bereits im Planentwurf, also in der Konzeption des Plangebietes zu berücksichtigen sind. Dies wurde umfassend in der parallel erfolgten Erschließungsplanung berücksichtigt und in den Bauleitplan übertragen. Beispielsweise sind die Straßenzüge in ihrer Ausrichtung in Verbindung mit ihrer Höhenplanung so entwickelt, dass hiervon abfließendes Wasser im Starkregenfall stets auch oberirdisch dem Regenrückhaltebecken zufließt und nicht in Privatgrundstücke ausufernd. Des Weiteren wurde der entlang der angrenzenden Altbebauung des Schleifweges verlaufende Anwandweg derart mit in die Planung einbezogen, dass er im Zuge der Erschließung muldenförmig profiliert wird und aufgrund seines Längsgefälles ebenso oberflächlich in das Regenrückhaltebecken entwässert. Außerdem wird das Plangebiet selbst vor Starkregenabfluss aus den angrenzenden Außeneinzugsgebieten geschützt, in dem Entwässerungsgräben angeordnet sind, die Starkniederschläge ebenfalls in das Regenrückhaltebecken abführen. Außerdem heißt es in dieser Arbeitshilfe weiter sinngemäß: Wie dem jeweils ermittelten Hochwasserrisiko Rechnung getragen wird, ist eine Frage des Einzelfalles, pauschalierende Aussagen hierzu sind nicht möglich. Im Übrigen unterliegt die Entscheidung über Planungsinhalte und mögliche Festsetzungen der bauleitplanerischen Abwägung mit einem entsprechenden Ermessen der jeweiligen Gemeinden. Aus allen vorgenannten Gründen wurde daher die Behauptung, dass die Arbeitshilfen „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ nicht berücksichtigt wurden, vom Marktgemeinderat zurückgewiesen. Durch Umsetzung des Baugebietes werden mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen aus den vormaligen Ackerflächen mit den bekannten Bodeneigenschaften Gärten mit Bäumen und dadurch verbesserten Oberbodeneigenschaften im Bereich der privaten Grünflächen entstehen, sodass die beschriebene Gefahr, sofern sie in diesem Ausmaß überhaupt existiert, gegenüber einer Nichtrealisierung des Plangebietes und weiterhin intensiver landwirtschaftlicher Nutzung deutlich minimiert wird. Im Übrigen wurde durch den Marktgemeinderat darauf verwiesen, dass die thematisierten alten Obstbäume nicht grundlos entfernt, sondern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt wurden, weil sie im Bereich von Baufenstern in den geplanten Baugrundstücken standen.



Schließlich wird in der Stellungnahme der Bürger vorgetragen, dass am Geisberg der dortige reine Sandboden bestens zur Versickerung geeignet wäre. Ebenso würde der Vorfluter weitaus weniger mit zusätzlichem Oberflächenwasser belastet werden, weil der anfallende Regen direkt dem Grundwasser und nicht einem Bach zugeführt werden würde. Zudem könnte hier schnell und kostengünstig gebaut werden, da Zufahrt, Vorinstallationen und Regenrückhaltebecken vorhanden sind und durch den BAB-A3-Ausbau ein kostenloser Lärmschutzwall gebaut werden würde. Dem wurde per Marktgemeinderatsbeschluss widersprochen, da die „Reaktivierung“ des Baugebiets „Am Geisberg 2“ nicht nur daran scheitert, dass der Bebauungsplan „Am Geisberg 2“ mit 33 Wohnbauflächen nach erfolgter 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.01.2008 und Genehmigung durch das LRA Kitzingen durch Bescheid vom 19.03.2008 gem. Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.03.2008 aufgehoben wurde, sondern auch daran, dass dieses Baugebiet infolge einer Entfernung von nur 540 m zur BAB A3 und hierdurch bedingter erhöhter Lärmimmissionen über längere Zeit nur bzgl. zweier Baugrundstücke realisiert werden konnte, so dass eine „Wiederbelebung“ auch aus wirtschaftlichen Gründen mittel- bis langfristig nicht realisierungswürdig ist. Der durch den jetzt anstehenden planfestgestellten Ausbau der BAB A3 und der damit einhergehende entstehende Lärmschutz bezieht sich unter Anwendung der 16.BImSchV nur auf vorhandene Siedlungen und nicht auf evtl. geplante Gebiete, sodass der durch den Autobahnausbau zur Umsetzung kommende Lärmschutz für eine mögliche Wiederbelebung des Plangebietes „Am Geisberg 2“ nicht ausreicht.

Die vorgebrachten Bedenken, Einwände und Behauptungen der Eheleute zur Bauleitplanung wurden durch den Marktgemeinderat zurückgewiesen.

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat mit Beschluss vom 15.12.2020 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sowie die Begründung und den Umweltbericht nach dem Entwurf vom 27.07.2020 i.d.F. der Beschlüsse des Marktgemeinderats vom 03.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

10. BEKANNTMACHUNG SATZUNG

Die Marktgemeinde Kleinlangheim hat den Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2020 bekannt gemacht.

11. ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat in seiner Sitzung vom 30.03.2021 die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gem. § 4a Abs. 2 zur Heilung eines beachtlichen Verfahrensfehlers in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

12. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf mit integrierter Grünordnung sowie die Begründung (Entwurf) und der Umweltbericht (Entwurf) jeweils in der Fassung vom 27.07.2020 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2021 bis einschl. 10.05.2021 nochmals öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur nochmaligen Abgabe einer Stellungnahme bis 10.05.2021 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 18.05.2021 behandelt.

12.1 Stellungnahmen der Behörden

Seitens des **LRA Kitzingen** bestanden keine weiteren Anmerkungen. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Jugendamtes im LRA Kitzingen** bestanden keine weiteren Einwände oder Bedenken. Es wurde auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Der Marktgemeinderat verweist darauf, dass den vorgetragenen Anregungen bereits in der dem vormaligen Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 zugrundeliegenden Fassung Rechnung getragen wurde.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde im LRA Kitzingen** bestanden keine weiteren Einwände oder Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil, innerhalb des Geltungsbereichs eingezeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 20 BauGB, entlang des Lärmschutzwalls, nicht als solche, sondern als Grünfläche nach § 9 Abs. 15 BauGB einzuzichnen wäre. Außerdem wurde angemerkt, dass zur Umgehung des Tötungsverbot für Feldlerchen die Planfläche nicht dauerhaft nach der Ernte im Herbst 2020 bis zum Baubeginn bearbeitet werden muss, sondern nur, wenn sich der Baubeginn zwischen März und August, und damit innerhalb der Brutzeit der Feldlerche, befindet. Auf der Fläche ist dann im Jahr des Baubeginns, ab Anfang März alle zwei Wochen bis Baubeginn, Bodenbearbeitung mit geeignetem Gerät durchzuführen. Befindet sich der Baubeginn zwischen September und Februar, und damit außerhalb der Brutzeit, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Marktgemeinderat verweist darauf, dass den vorgetragenen Anmerkungen bereits in der dem vormaligen Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 zugrundeliegenden Fassung Rechnung getragen wurde.

Seitens der **Fernwasserversorgung Franken** bestanden keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Maßnahme die Stichleitung Hüttenheim berührt, die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken grundsätzlich durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert sind und im 6 m breiten Schutzstreifen, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungssachse, keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Es wurde empfohlen, im Zuge der Baugebieterschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung und ausreichenden Löschwasserbereitstellung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung vorzunehmen. Außerdem wurde darum gebeten, Kontakt zum zuständigen Rohrnetzmeister hinsichtlich der geplanten Bauausführung aufzunehmen. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen, darauf verwiesen, dass im Zuge der Planungen Hydraulische Betrachtungen angestellt wurden, was zum einen die Trinkwasserversorgung sowie zum anderen auch die Löschwasserversorgung betrifft, und beschlossen, durch entsprechende Kontaktaufnahme zum Versorgungsträger die geplante Maßnahme detailliert abzustimmen.

Seitens des **Bayerischen Bauernverbandes** bestanden keine weiteren Einwände oder Bedenken. Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs im ländlichen Raum wird weiterhin am Bedarf neuer Baugebiete gezweifelt. Es wurde erneut angeregt, eine Teilerschließung in Abschnitten nach entsprechender Bedarfssituation anzudenken. Zudem

wurde erneut darum gebeten, einen Hinweis zum Umgang und Schutz des Mutterbodens in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Es wurde außerdem erneut daraufhin gewiesen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten sind, beschädigte landwirtschaftliche Flurwege nach den Erschließungsarbeiten wiederherzustellen sind, angrenzende Landwirtschaft mit ihren Emissionen durch die Wohnbebauung zu dulden sind und der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen stattfinden sollte oder falls dies nicht möglich ist, Gespräche mit den betroffenen Landwirten zu suchen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine Teilerschließung des Plangebietes ist zum einen unwirtschaftlich (Erschließungskosten für z.B. Linksabbiegespur o. Lärmschutzwahl fallen auch für eine Teilerschließung in vollem Umfang an und würde die Grundstücke v.a. für junge Familien kaum erschwinglich machen) und zum anderen nicht am vorliegenden Bedarf orientiert. Der Hinweis zum Umgang und Schutz des Mutterbodens wurde bereits in der dem vormaligen Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 zugrundeliegenden Fassung ergänzt, der Hinweis zur Duldung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung war bereits in den Festsetzungen enthalten. Die geplante externe Ausgleichsfläche ist bereits mit den betreffenden Landwirten und der UNB abgestimmt.

Seitens der **N-Ergie Netz GmbH** bestanden keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung behält weiterhin Gültigkeit. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und erneut beschlossen, der Bitte aus der frühzeitigen Beteiligung nach rechtzeitiger Einbindung in alle bekannten Vorhaben nachzukommen.

Seitens der **Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde** wurde auf die Stellungnahme aus der ursprünglichen Behördenbeteiligung verwiesen und die Bedenken weiter aufrechterhalten. Der Umfang der Planung sollte nochmals überdacht und der Bedarf nachvollziehbar begründet werden. Zudem wurde weiterhin angeregt, die noch reichlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen WA-Flächen sowie MI-Flächen zumindest in Teilen zurückzunehmen. Im Hinblick auf die neu geplante Ausgleichsfläche bestanden keine Einwendungen. Es wurde darum gebeten, nach Abschluss des Verfahrens eine rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Weg der Regierung von Unterfranken zukommen zu lassen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Der Anregung einer Rücknahme von im FNP ausgewiesener WA- und MI-Flächen wurde inzwischen nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.12.2020 gefasst. Der Bitte nach Übermittlung einer rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Weg wird zeitnah nachgekommen. Der Bedarf für die Planung eines Baugebietes in der vorliegenden Größenordnung ist in der Begründung zu Bebauungsplan ausführlich dargelegt und lässt sich nochmals wie folgt zusammenfassen: Derzeit gibt es kein einziges veräußerbares Grundstück in Gemeindebesitz mehr. Außerdem geht aus der Begründung hervor, dass die aus der von den Architekten für Stadtplanung Konrad & Burger erstellten Vorbereitungsplanung für die ortsräumliche Planung für das Amt für ländliche Entwicklung im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens und aus dem Vitalitätschecks prognostizierten Bedarfe in Kleinlangheim und den Ortsteilen längst überholt und bis dato bereits durch die genannten abgewickelten Bauvorhaben bzw. Immobilienkäufe und seitens der Gemeinde erteilten Anzahl an Baugenehmigungen überschritten sind, was zeigt, dass, auch im Hinblick auf die stete Nachfrage nach neuem Bauland, die Bevölkerungsentwicklung einen wachsenden Trend folgt und daher nach wie vor großer Bedarf an weiteren Baugrundstücken besteht. In Kleinlangheim wurde seit 1999 kein zusammenhängendes Baugebiet mehr ausgewiesen bzw. realisiert. Zahlreiche Nachbargemeinden in diesem ländlichen Raum um Kleinlangheim waren hier wesentlich aktiver und haben auch stets alle Ihrer ausgewiesenen Baugrundstücke veräußern können, weil weiterhin Bedarf an Baugebieten im ländlichen Raum besteht. Die Anzahl von 33 Baugrundstücken an dieser Stelle ist an o.g. Ausführungen orientiert und daher als organische Entwicklung gemäß Landesentwicklungs- und Regionalplan einzustufen und eben nicht als übermäßige Baulandausweisung zu sehen. Im Übrigen liegen zwischenzeitlich für alle der 33 Bauplätze im geplanten Baugebiet Kaufinteressenten und Vorreservierungswünsche vor, obwohl das Baugebiet seitens der Marktgemeinde bisher nicht aktiv beworben wurde! Darüber hinaus mussten bereits sogar weitere Interessenten auf Wartelisten gesetzt werden. Ungeachtet der Erkenntnis, dass Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, abschließend abgewogener Festlegungen mit der Folge sind, dass sie über die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB als zwingende

Planungsleitsätze einer Abwägung entzogen sind, also gewissermaßen „vor die Klammer des Abwägungsprozesses“ gezogen werden müssen, belegen prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, stete Nachfrage nach neuem Bauland und schriftl. Vorreservierungen für 2/3 der 33 Bauplätze, dass deren Ausweisung eine organische Entwicklung im Sinne von Ziel B II 1.7 RP2 repräsentiert. Verstünde man dieses Ziel als ausschließliche Beschränkung auf das Gebot der Innenentwicklung im Sinne von § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, so würde dies einer Beschränkung der Bauleitplanung auf die gemeindliche Eigenentwicklung gleichkommen, die nach herrschender Meinung als verfassungsrechtlich bedenklich zu qualifizieren ist und im Übrigen das im § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB bezüglich der Grundsätze nach § 1a Abs. 2 Sätze 1 u. 2 BauGB normierte Abwägungsgebot leerlaufen ließe. Im Übrigen wurde auf die am 7.5.2021 im Deutschen Bundestag erfolgte Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes und die dadurch erfolgte Neufassung von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB durch Art. 1 Nr. 2 a verwiesen, wodurch nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt wurden. In der Begründung des Gesetzentwurfs (S. 24) heißt es zur Neufassung wie folgt: „Mit der Neuregelung sollen die Gemeinden in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht gestärkt werden. Es soll verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.“, Dieser Bedarf wird durch die o.g. Vorreservierungswünsche und Kaufinteressenten dokumentiert.

Seitens der **Deutschen Telekom** bestanden weiterhin keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde erneut mitgeteilt, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTH) ausgebaut wird. Es wurde zudem erneut um rechtzeitige Mitteilung eigener oder bekannter Maßnahmen Dritter gebeten. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und beschlossen, der Bitte nachzukommen.

Seitens des **Regionalen Planungsverbandes Würzburg** wurden weiterhin Bedenken gegenüber dem Umfang der Planung und dem begründeten Bedarf geäußert. Zudem wurde weiterhin angeregt, die noch reichlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen WA-Flächen sowie MI-Flächen zumindest in Teilen zurückzunehmen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich liegen für alle der 33 geplanten Baugrundstücke Kaufinteressenten und Vorreservierungswünsche vor, obwohl das Baugebiet seitens der Marktgemeinde bisher nicht aktiv beworben wurde. Darüber hinaus mussten bereits sogar weitere Interessenten auf Wartelisten gesetzt werden. Im Übrigen wurde auf die am 7.5.2021 im Deutschen Bundestag erfolgte Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes und die dadurch erfolgte Neufassung von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB durch Art. 1 Nr. 2 a verwiesen, wodurch nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt wurden. In der Begründung des Gesetzentwurfs (S. 24) heißt es zur Neufassung wie folgt: „Mit der Neuregelung sollen die Gemeinden in ihrem kommunalen Selbstverwaltungsrecht gestärkt werden. Es soll verdeutlicht werden, dass die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnraum aufgerufen sind, wenn in der jeweiligen Gemeinde ein Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht.“, Dieser Bedarf wird durch die o.g. Vorreservierungswünsche und Kaufinteressenten dokumentiert. Außerdem wurde der Anregung einer Rücknahme von im FNP ausgewiesener WA- und MI-Flächen inzwischen nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.12.2020 gefasst.

Seitens des **Staatlichen Bauamtes Würzburg** bestanden weiterhin keine Einwände oder Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Anbindung des Baugebietes an die Staatsstraße St 2272 zwischenzeitlich eine Vereinbarung zwischen der Marktgemeinde und dem Straßenbaulastträger geschlossen wurde. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass das an der St 2272 freizuhaltende Sichtdreieck im Bebauungsplan zu ergänzen ist. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Das Sichtdreieck an der St 2272 wurde bereits in der dem vormaligen Satzungsbeschluss vom 15.12.2020 zugrundeliegenden Fassung ergänzt.

Seitens der **Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern** wurde nochmals angemerkt, dass ein notwendiger Hinweis auf Tiefenbohrungen im Bebauungsplan enthalten ist. Ansonsten bestehen weiterhin keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.



Seitens der **Industrie und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt** bestanden weiterhin keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen** bestanden ebenfalls weiterhin keine Einwände, Bedenken oder Anregungen bzw. Hinweise. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens **Immobilien Freistaat Bayern** bestanden erneut keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die Planfläche über dem fiskalischen Bergwerksfeld „Kitzingen“, verliehen auf Salz und Sole, liegt und daher nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Konkrete Anhaltspunkte liegen jedoch nicht vor. Sollten dazu Beobachtungen gemacht werden, bzw. Informationen vorliegen, wird um Mitteilung gebeten. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Seitens des **Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg** wurde angemerkt, dass von der Planung kein Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen ist. Es wurde auf die Beachtung des § 5 WHG verwiesen. Bei hohen Grundwasserständen sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Zudem wurde festgestellt, dass die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem den Anforderungen des § 55 WHG entspricht. Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass Fremdwasser nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Weiterhin wurde festgestellt, dass mittels des inzwischen wasserrechtlich behandelten Trennsystems nach der baulichen Realisierung ein den Regeln der Technik entsprechender Umgang mit im Planbereich gesammeltem Niederschlagswasser sichergestellt wird. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Planbereich weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt sind. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen dennoch angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Gewässer in Abstimmung mit dem Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren. Da der Bebauungsplan in einem leicht hängigen Geländebereich mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung liegt, wurde angeregt zu überprüfen, ob im Hinblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) der Starkregenereignisse Ende Mai 2016 ein Schutz vor Oberflächenabfluss erforderlich ist. Inwiefern der entlang des südwestlichen Randes des Baugebietes verlaufende geplante Graben in der Lage ist, einen sich in dem angrenzenden rund 12 ha großen landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebiet bei Starkniederschlägen bildenden Oberflächenabfluss abzufangen und abzuleiten, sollte zumindest überschlägig hydraulisch geprüft werden. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Unterkellerungen der Wohngebäude liegen im Verantwortungsbereich der privaten Bauherren. Im Übrigen wurde zum Zeitpunkt der durchgeführten Baugrunderkundungen im Bereich des Plangebietes bis in Tiefen von rund 3 – 4 m kein Grundwasser angetroffen. Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird gewährleistet, da das Plangebiet direkt hinter dem Übergabeschacht des Wasserversorgers angebunden wird und von dort aus topographisch in etwa auf gleicher Höhe liegt. Der Hinweis auf die Pflicht zur Fernhaltung von Fremdwasser von der Kanalisation und somit von der Kläranlage ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten. Der Schutz des Plangebietes vor Oberflächenabfluss aus den angrenzenden Außeneinzugsgebieten wird durch den angesprochenen geplanten Graben am südwestlichen Rand erzielt. Das maßgebende Außeneinzugsgebiet, welches in süd-östlicher Richtung auf das Plangebiet zulaufend verläuft und eine Größe von rund 9 ha hat, wird jedoch durch die direkt an das Plangebiet angrenzende Staatsstraße St 2272 durchschnitten, die anhand ihrer nördlich der Fahrbahn vorhandenen Entwässerungsgräben das zufließende Wasser in anderer Richtung abführt und dem Plangebiet dadurch fernhält. Das auf der südlichen Seite der Staatsstraße St 2272 vorhandene und topographisch aus Westen auf das Plangebiet zulaufende und für dieses demnach auch abflusswirksame Außeneinzugsgebiet hat eine Größe von rund 3 ha, woraus sich unter Annahme eines Abflussbeiwertes von 0,1 (für unbefestigte landwirtschaftliche Flächen) und eines Starkregens mit einer Niederschlagsmenge von max. 300 l/(s*ha) ein Abfluss von 90 l/s ergibt. Der geplante Graben erhält bei einer maximalen Einstauhöhe von ca. 0,5 m eine Fließquerschnittsfläche von ca. 1,0 m²/m und besitzt ein mittleres Längsgefälle von im Mittel 0,5 %. Unter Ansatz eines Rauigkeitsbeiwertes nach Manning/Strickler von 20 (für mit Gras bewachsene Grabenoberflächen) besitzt der geplante Graben demnach eine Leistungsfähigkeit von rund 600 l/s und ist somit weitaus mehr als ausreichend groß dimensioniert.

Der Abfluss dieser Wassermenge von 90 l/s aus dem angrenzenden Außeneinzugsgebiet über diesen Graben in das geplante Regenrückhaltebecken ist im Übrigen wesentlich kleiner als die angesetzte Wassermenge durch Versiegelung der bereits mit berücksichtigten Erweiterungsfläche an dieser Stelle westlich des Plangebietes, die bei Realisierung den Außeneinzugsgebietszufluss in Teilen ersetzt, sodass hinsichtlich einer Unterdimensionierung der Regenrückhaltung ebenfalls keine Gefahr besteht.

Seitens des **Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Kitzingen** wurde auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verwiesen. Diese wurde durch den Marktgemeinderat nochmals in gleicher Weise behandelt. Es wird daher an dieser Stelle auf Kapitel 6.1 verwiesen.

Seitens der **Handwerkskammer für Unterfranken** wurden weiterhin keine Bedenken geäußert. Dies wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

12.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden folgende Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht:

Von einem **Ehepaar** wurde vorgebracht, dass die damalige Frage aus deren Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach Höhenlage und Oberflächenbeschaffenheit des neben den eigenen Grundstücken (Fl.Nr. 1651/1 und Fl.Nr. 430) gelegenen Feldweges (Fl.Nr. 1652) nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes „Am Graben“ seitens der Marktgemeinde im Zuge der Behandlung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen nicht beantwortet wurde. Außerdem wurde weiterhin erwartet und gefordert, dass der Feldweg nach der Erschließungsbaumaßnahme auf das ursprüngliche, frühere Niveau (vor 20 Jahren) zurückgeführt wird, damit ein natürlicher Ablauf von entstehendem Oberflächenwasser auf dem Feldweg gewährleistet wird und nicht in den privaten Garten läuft. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Die damalige Stellungnahme wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 21.07.2020 vollumfänglich behandelt. Die Beschlüsse hierzu sind den Verfassern der Stellungnahme durch die Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim zugegangen. Daher ist die Behauptung, die Frage zu Höhenlage und Oberflächenbeschaffenheit des neben den privaten Grundstücken (Fl.Nr. 1651/1 und Fl.Nr. 430) gelegenen Feldweges (Fl.Nr. 1652) nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes „Am Graben“ sei seitens der Marktgemeinde Kleinlangheim nicht beantwortet worden, falsch und zurückgewiesen worden. Die Frage wurde damals ausführlich wie folgt beantwortet: „Der Feldweg wird nach den Leitungsverlegungen grundsätzlich gemäß Bestand wiederhergestellt, d.h. die Oberflächenbefestigung wird wieder aus Schotter errichtet und die Randhöhen zu angrenzenden Privatgrundstücken bleiben aus Gründen der zu gewährenden Zugänglichkeit in etwa unverändert. Zur Verbesserung der derzeitigen Abfluss-Situation bei Starkregenereignissen aus den abflusswirksamen Flächenanteilen dieses Flurweges (Fl.Nr. 1652) wird zum einen im Zuge der im Jahr 2020 stattfindenden Baumaßnahme „Am Schleifweg“ der Bereich des Einmündungstrichters zur Fl.Nr. 429/1 leicht muldenförmig gepflastert und eine überfahrbare Schwerlast-Einlaufrinne angeordnet. Zum anderen wird der Flurweg Fl.Nr. 1652 nach Beendigung der Leitungsverlegungen für die Erschließung des Baugebietes „Am Graben“ in den hierfür benutzten Teilbereichen mittig leicht muldenförmig angelegt.“

Von einem weiteren **Ehepaar** wurde zunächst betont, dass das WWA deren Bedenken bzgl. Regenrückhaltebecken, Bacheinleitungsmenge, Sanierung überfälliger Kanalisation und Sperrung von nicht genehmigten Bacheinläufen aufgegriffen, für richtig befunden und in einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis konsequent umgesetzt. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der muldenförmig beschriebene Anwandweg entlang der westlichen Grundstücksrückseite der Einwendungsgeber im Bebauungsplan weder zeichnerisch noch in der textlichen Festsetzung eine Verbindung zum Regenrückhaltebecken besitzt. Es wurde daher die Frage aufgeworfen, wohin das Wasser fließen soll. Weiterhin wurde erfragt, ob es nicht sinnvoller wäre, neben diesem Weg noch einen

zusätzlichen Versickerungsgraben anzulegen, der dann in das Regenrückhaltebecken mündet (wie es im westlichen Abschluss des neuen Baugebietes an die Ackerflächen auch vorgesehen ist). Optimal wäre es, zwischen dem Weg und der Versickerungsrinne noch auf Gemeindegrund eine entsprechend breite Heckenreihe als zusätzlichen Schutz für die Altanlieger anzulegen. Dies hätte doppelten Nutzen: Das anfallende Regenwasser könnte besser vor Ort gehalten werden und die ehemals dort vorkommenden vier Fledermausarten könnten sich dann wieder in ihrem angestammten Gebiet ansiedeln. Die Versickerungsmulde und die Eingrünung auf Gemeindegrund wären auch für die Bauwerber von Vorteil, so würde ihnen nicht abverlangt, dass sie dauerhaft bestimmte Teile ihrer Grundstücke nicht nach eigenen Vorstellungen gestalten können. Anschließend wurde vorgeschlagen, eine geordnete Versickerung innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zeichnerisch und durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Nutzen aller Bauwerber zu regeln, um eine „wilde“ Versickerung zu Lasten der jeweiligen Nachbarn zu vermeiden und trotzdem so viel wie möglich vom wertvollem Regenwasser vor Ort dem Grundwasser wieder zuzuführen. Zudem würden dadurch würden auch noch zusätzlich Kaltluftschneisen zwischen den Häuserzeilen entstehen, denn es gilt auch zu bedenken, dass durch das jüngste Urteil des Bundesverfassungsgerichtes dem Klimaschutz inzwischen enorme Bedeutung wiederfahren ist und Verwaltungshandeln künftig stark an seiner Klimafreundlichkeit gemessen werden wird. Des Weiteren wurde noch einmal die Frage gestellt, ob für junge Familien aus Kleinlangheim nicht ein kleineres Baugebiet sowieso ausreichend wäre und ob man wirklich der Versuchung widerstehen könne, jetzt alle Bauplätze, egal ob an Ortsansässige oder von Außenherb, schnellstmöglich zu verkaufen. Es wurde angemerkt, dass die Gemeinde schon jetzt hätte günstige Bauplätze anbieten können, hätte man die Standortvorteile des aufgehobenen Baugebietes Am Geisberg (vorhandene Zufahrt, kostenloser Lärmschutz durch den A 3 Ausbau, Nutzung vorhandener Vorinstallationen, Schonung von wertvollem Ackerland) genutzt. Nachdem es schon durchaus Bauanfragen für das Geisberggebiet gegeben hat (im Jahre 2015 hat man das letzte Haus als Anschlussbebauung zugelassen) ist unverständlich, warum weitere Bewerber dann plötzlich auf ein neues Baugebiet verwiesen wurden, obwohl problemlos dort weitere Häuser hätten gebaut werden können. Weiterhin wurde zu Bedenken gegeben, dass offensichtlich in den vergangenen 20 Jahren kein akuter Bauplatzmangel herrschen konnte – die Bevölkerungszahlen haben sich relativ stabil gezeigt – und erfreulicherweise auch einige Leerstände beseitigt wurden. Auch wurde zu Bedenken gegeben, dass Kleinlangheim künftig ein noch viel größeres Kanalnetz unterhalten muss und mit jeder Erweiterung in den Außenbereich für nachfolgende Generationen größere Investitionen für den Unterhalt entstehen. Es wurde daher die Frage aufgeworfen warum nicht mehr darauf geachtet wird, die bestehende Infrastruktur zu nutzen. Es wird in den nächsten Jahren auf Grund der Altersstruktur im Altort noch weitere Leerstände geben. Schon jetzt gibt es zu viele ehem. Landwirtschaftliche Gebäude, die zwar eine enge Bebauung vortäuschen, tatsächlich aber ungenutztes Bauland darstellen. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Der muldenförmig profilierte Anwandweg soll das bei Starkniederschlag eventuell abfließende Oberflächenwasser aus den angrenzenden Grünflächen der geplanten Neubaugrundstücke Nr. 2 – 7 vorwiegend zur Versickerung bringen und bei darüberhinausgehendem Abfluss in das geplante Regenrückhaltebecken entwässern. Somit ist ein maximaler Schutz für die westlich gelegenen Altanlieger gegeben. Ein zusätzlicher Versickerungsgraben ist nicht notwendig, da dessen Funktion wie zuvor beschrieben durch die muldenförmige Profilierung des Anwandweges übernommen wird. Auf eine gemeindliche Heckenreihe besteht für die Einwendungsgeber kein Anspruch, zudem wird diese nicht notwendig, da an dieser Stelle eine 3 m breite Heckenpflanzung auf den geplanten Neubaugrundstücken entlang deren westlichen Grenzen über die grünordnerischen Festsetzungen vorgegeben ist. Hier könnten sich ebenso u.a. evtl. vorkommende Fledermausarten o.ä. ansiedeln. Öffentliche Versickerungsmulden können nicht auf Privatgrundstücken festgesetzt werden – auch nicht nach § 9 BauGB. Kaltluftschneisen ergeben sich auch ohne vorgeschlagene Versickerungsmulden zwischen den Häuserzeilen aufgrund der notwendigen festgesetzten Grenzabstände und einzuhaltender Abstandsflächen zwischen den Baukörpern. Die indirekte Behauptung, der gegenständliche Bebauungsplan steht dem Klimaschutz und der Klimafreundlichkeit entgegen, ist ausdrücklich zurückzuweisen. In den textlichen Festsetzungen werden unterschiedlichste Hinweise und Empfehlungen zu Natur- und Klimaschutz gegeben (wie z.B. Umsetzung von Niedrigenergiehäuser über die EnEV hinaus, Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser etc.). Außerdem betraf der angesprochene Beschluss des BVerfG vom 24.3.2021 (1 BvR 2656/18 u.a.) Einzelregelungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes – BKSG - vom 12.12.2019 (BGBl I S. 2513) zur Reduktion von Treibhausgasemissionen auf der Grundlage des „Gesetzes zu dem Übereinkommen von Paris vom 12.12.2015“ vom 28.9.2016 (BGBl II 1082), wonach der Anstieg der

globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten, sowie zum anderen das Bekenntnis der Bundesrepublik, Treibhausgasneutralität bis 2050 als langfristiges Ziel zu verfolgen. Durch Ziff. 2 dieses Beschlusses wurden § 3 Abs.1 S. 2 und § 4 Abs. 1 S. 3 BKSG i. V. m. Anlage 2 als mit den Grundrechten für unvereinbar erklärt, soweit eine den verfassungsrechtlichen Anforderungen nach Maßgabe der Gründe genügende Regelung über die Fortschreibung der Minderungsziele für Zeiträume ab dem Jahr 2031 fehlt. Durch Ziff.4 S. 1 wurde der Gesetzgeber verpflichtet, spätestens bis 31.12.2022 die Fortschreibung der Minderungsziele für Zeiträume ab dem Jahr 2031 nach Maßgabe der Gründe zu regeln, wobei gem. Ziff. 4 S. 2 die für unvereinbar mit den Grundrechten festgestellten Vorschriften für weiterhin anwendbar erklärt wurden. Aus Tenor und Begründung des Beschlusses ergibt sich daher weder eine unmittelbare noch eine mittelbare Relevanz für das Vorhaben der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans. Bezüglich der Frage, ob für junge Familien aus Kleinlangheim nicht ein kleineres Baugebiet sowieso ausreichend wäre und ob man wirklich der Versuchung widerstehen könne, jetzt alle Bauplätze, egal ob an Ortsansässige oder von Außerhalb, schnellstmöglich zu verkaufen, wurde zum einen festgestellt, dass inzwischen für alle der 33 geplanten Baugrundstücke Kaufinteressenten und Vorreservierungswünsche vorliegen, obwohl das Baugebiet seitens der Marktgemeinde bisher nicht aktiv beworben wurde, und darüber hinaus bereits sogar weitere Interessenten auf Wartelisten gesetzt werden mussten, und zum anderen angemerkt, dass die Verkaufsmodalitäten zu den Baugrundstücken noch nicht festgelegt sind, und daher den Einwendungsgebern in diesem Punkt Mutmaßung unterstellt wird. I. ü. wurde an dieser Stelle auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde hinsichtlich der Neufassung von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB unter Kapitel 12.1 verwiesen. Bezüglich der geforderten „Reaktivierung“ des ehem. Baugebiets „Am Geißberg 2“ wurde zum wiederholten Male darauf hingewiesen, dass dies nicht nur daran scheitert, dass der Bebauungsplan „Am Geißberg 2“ mit 33 Wohnbauflächen nach erfolgter 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.01.2008 und Genehmigung durch das LRA Kitzingen durch Bescheid vom 19.03.2008 gem. Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.03.2008 aufgehoben wurde, sondern auch daran, dass dieses Baugebiet infolge einer Entfernung von nur 540 m zur BAB A3 und hierdurch bedingter erhöhter Lärmimmissionen über längere Zeit nur bzgl. zweier Baugrundstücke realisiert werden konnte, so dass eine „Wiederbelebung“ auch aus wirtschaftlichen Gründen mittel- bis langfristig nicht realisierungswürdig ist. Der durch den jetzt anstehenden planfestgestellten Ausbau der BAB A3 und der damit einhergehende entstehende Lärmschutz bezieht sich unter Anwendung der 16.BImSchV nur auf vorhandene Siedlungen und nicht auf evtl. geplante Gebiete, sodass der durch den Autobahnausbau zur Umsetzung kommende Lärmschutz für eine mögliche Wiederbelebung des Plangebietes „Am Geisberg 2“ nicht ausreicht. Der Behauptung, dass in den letzten Jahren kein akuter Bauplatzmangel aufgrund seither relativ stabil gebliebener Bevölkerungszahlen herrschen konnte, wurde entgegnet, dass die Bevölkerungszahlen sich u.a. deshalb „relativ“ stabil gezeigt haben, weil ein Teil der Einheimischen auf vorhandenes privates Wohneigentum bzw. private Wohnbaufläche zurückgreifen und vor Ort bleiben konnte. Diejenigen Einheimischen, die diesen Vorteil jedoch nicht hatten, waren gezwungen, abzuwandern, da die Gemeinde kein ausreichendes Bauland anbieten konnte. Hätte die Gemeinde derartige Flächen zur Verfügung stellen können, hätte sich der Markt Kleinlangheim weitaus besser entwickeln können, indem Einheimischen Bürgern ein Verbleiben ermöglicht worden wäre. Auf private Flächen hat der Markt Kleinlangheim trotz bekannter Bemühungen im Übrigen nach wie vor keinen Zugriff.

13. ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Kleinlangheim hat mit Beschluss vom 18.05.2021 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sowie die Begründung und den Umweltbericht nach dem Entwurf vom 27.07.2020 i.d.F. der Beschlüsse des Marktgemeinderats vom 03.11.2020, 15.12.2020 und 30.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 18.12.2020 in Kraft gesetzt.

Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 19.05.2021