



## **MARKT KLEINLANGHEIM**

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

#### **BEGRÜNDUNG**

- ENTWURF -  
vom 27.07.2020  
i. d. F. des Beschlusses des Marktgemeinderats  
vom 25.08.2020

## **TIG Ingenieure GmbH & Co.KG**

Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Tel.: +49 (0) 9324 999 – 33  
Fax: +49 (0) 9324 999 – 35

E-Mail: [info@tig-dettelbach.de](mailto:info@tig-dettelbach.de)  
Homepage: [www.tig-ingenieure.de](http://www.tig-ingenieure.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Veranlassung .....	4
1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit .....	8
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
<b>3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>14</b>
<b>4. PLANUNGSUMGRIFF .....</b>	<b>14</b>
<b>5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN .....</b>	<b>16</b>
<b>6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>16</b>
6.1 Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	17
6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	17
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>17</b>
<b>8. ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>21</b>
8.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	21
8.2 Ver- und Entsorgung .....	22
8.2.1 Wasserversorgung.....	22
8.2.2 Schmutzwasserableitung.....	22
8.2.3 Regenwasserableitung .....	22
8.2.4 Stromversorgung .....	24
8.2.5 Gasversorgung .....	25
8.2.6 Fernmeldeanlagen.....	25
<b>9. GRÜNFLÄCHEN IM PLANGEBIET .....</b>	<b>25</b>
<b>10. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>25</b>

<b>11.</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG.....</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>26</b>
12.1	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
12.2	anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
<b>13.</b>	<b>DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>27</b>
<b>14.</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>27</b>
14.1	Artenschutzrechtliche Untersuchungen .....	27
14.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	30
14.3	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen .....	30

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

### **1.1 Veranlassung**

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 ist folgender:

1. Ein außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegener Grundstückseigentümer hatte zunächst durch Schriftsatz der von ihm beauftragten Anwaltskanzlei vom 01.03.2019 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 Regenrückhalteteich 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 vom 18.04.2019 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 Regenrückhalte- teich zu führen und von dort über einen noch herzustellenden Regenwasserkanal in den Gründleinsbach einzuleiten, wobei das im wasserrechtlichen Erläuterungsbericht 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 Anwaltsschriftsatz 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“ seien.

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.

Die Marktgemeinde Kleinlangheim hält weiterhin an einem Baugebiet „Am Graben“ fest und überplant 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.

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat in seiner Sitzung vom 21.01.2020 die Neu-Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Graben“ beschlossen.

Dieser neue Bebauungsplan kann aufgrund einer eventuellen unzulässigen „Vorratsplanung“, die dem städtebaulichen Erfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB widerstrebt, erst rechtskräftig werden, wenn der Bebauungsplan „Am Graben“ gem. Bekanntmachung v. 19.11.2018 aufgehoben wurde.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kleinlangheim. Direkt angrenzend an das Plangebiet führt nordwestlich die Staatsstraße St 2272 entlang. Die Bundesautobahn A3 liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Plangebiet. Die stillgelegte Nebenbahnlinie Kitzingen-Schweinfurt befindet sich ca. 760 m entfernt vom geplanten Baugebiet.

## **1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit**

1. Im Hinblick darauf, dass durch die Bevollmächtigten eines Planaußenliegers sowohl im Rahmen des beim 9. Senat BayVGH anhängigen einstweiligen Normenkontrollverfahrens gem. § 47 Abs. 6 VwGO mit dem Ziel der einstweiligen Außervollzugsetzung (AZ: 9 NE 19.467) wie des Verfahrens gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO (AZ: 9 N 19.1962), mit dem Antrag auf Unwirksamklärung, jeweils bezüglich des Bebauungsplans „Am Graben“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2018, umfänglich zur behaupteten nicht gegebenen städtebaulichen Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs.3 S. 1 BauGB vorgetragen worden war, werden zu § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nachstehende Ausführungen getroffen.
2. Bei der im Jahre 2013 im Rahmen der Dorferneuerung durch die Architekten für Stadtplanung Konrad und Burger für das Amt für ländliche Entwicklung Kitzingen (AELF) und das Bayerische Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten (BayStMELF) erstellten Vorbereitungsplanung für die ortsräumliche Planung mit Planung Grünordnung und Dorfökologie handelte es sich nicht um eine städtebauliche Planung des Marktes Kleinlangheim i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Gleichwohl sind die dort insbesondere zu Potenzialen der Innenentwicklung, zur Verteilung der Altersstruktur und der Prognose der Bevölkerungsentwicklung genannten Daten hinsichtlich der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit zu berücksichtigen und hinsichtlich ihrer Validität für die Beurteilung nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB einer Überprüfung zu unterziehen.

- a) Entgegen den behaupteten und zur Verfügung stehenden sieben Wohneinheiten, denen ein Bedarf „aus der eigenen Bevölkerung“ von ca. sechs Wohneinheiten gegenüberstehe, besteht im Ortsteil Atzhausen großer Wohnungsdruck, sich darin äussernd, dass seit 2014 acht junge Familien in den Kernort Kleinlangheim umgesiedelt sind; davon haben drei Familien in Kleinlangheim neu gebaut, vier Familien haben ältere bestehende Wohnhäuser in Kleinlangheim gekauft, eine Familie ist in eine Mietwohnung eingezogen; ein junges Ehepaar hatte eine Baulücke erworben, ein anderes junges Paar ist weggezogen, da es im Ortsteil Atzhausen keine weiteren Baumöglichkeiten gibt. Ein weiteres junges Paar hat in Atzhausen ein älteres Wohnhaus der Eltern saniert und ist zugezogen; der Gemeinde Kleinlangheim liegt des Weiteren eine Bauvoranfrage eines weiteren jungen Paares zur Erweiterung der elterlichen Hofstelle vor. Somit ergibt sich, dass die Zahl des Vitalitätschecks überholt sind, zumal das Entwicklungspotenzial im Ortsteil Atzhausen aus hochwasserschutzrechtlichen und strukturellen Vorgaben – Eingrenzung durch zwei Gewässer sowie die Autobahn A3 – nahezu keine Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen.
- b) Auch die für den Ortsteil Haidt mitgeteilten „Ergebnisse“ des Vitalitätschecks – vorhandenes Potenzial von zwölf Wohneinheiten gegenüber einem Bedarf aus der eigenen Bevölkerung von zwei Wohneinheiten in zehn Jahren sowie wegen zu erwartender Bevölkerungszunahme wegen Zuzugs von drei Wohneinheiten in zehn Jahren – sind nicht zutreffend; im Jahre 2016 erfolgte der Neubau eines Einfamilienhauses; seit 2019 wurden mehrere Bauvorhaben genehmigt, wie beispielsweise die Errichtung einer Arbeiterunterkunft (die auch bereits umgesetzt ist), sowie der Neubau eines Wohnhauses einer jungen Familie (für den die erforderlichen Vorbereitungen hierzu wie Grundstücksteilung und Erschließung bereits erfolgt sind) und auf einem anderen Grundstück der Neubau von zwei Wohneinheiten in Holzbauweise; zudem liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses vor; ein weiteres junges Paar saniert derzeit ein älteres Haus auf einer landwirtschaftlichen Hoffläche, sodass der für zehn Jahre prognostizierte Bedarf von zwei Wohneinheiten bereits seit 2016, also seit zwei Jahren vor Fassung des ursprünglichen Satzungsbeschlusses, verbraucht und nun auch längst überschritten ist.
- c) Der für den Ortsteil Stephansberg prognostizierte Bedarf in den nächsten zehn Jahren von zwei Wohneinheiten ist vollständig dadurch „verbraucht“, dass im Jahre 2018 ein angebotenes Einfamilienhaus, das leer stand, durch eine junge Familie gekauft wurde; ebenfalls 2018/2019 fand ein zum Verkauf stehender Bungalow innerhalb kurzer Zeit neue Eigentümer.

- d) Der für den Kernort Kleinlangheim durch den Vitalitätscheck im Jahre 2013 konstatierte Gesamtbedarf von 59 Wohneinheiten angesichts eines Angebots an Wohnraum von 94 Wohneinheiten und der Nachfrage nach insgesamt 46 Wohneinheiten ist ebenso überholt. Seit 2013 wurden bis dato bereits **38** Bauanträge zur innerörtlichen Entwicklung genehmigt, wobei sich die Baugenehmigungen größtenteils auf drohende Leerstände bezogen, bzgl. derer die Eigentümer zwischenzeitlich verstorben sind und die Anwesen verkauft wurden. Auch gab es für verschiedene landwirtschaftliche Hofstellen Anträge auf Nachverdichtung bzw. Umnutzung zur Wohnbebauung. Weder in 2018 noch im Jahre 2019 existieren Leerstände, die zum Kauf angeboten werden, da im Gemeindegebiet alle Gebäude bzw. Immobilien, unabhängig vom baulichen Zustand, Käufer fanden.
3. Nach der durch das statistische Landesamt dem Einwohnermeldeamt der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim für den Markt Kleinlangheim unter dem 17.06.2019 überfolgten Übermittlung für den Zeitraum 31.12.2013 –30.06.2018 ergibt sich die Gesamteinwohnerzahl für den Markt Kleinlangheim einschließlich seiner Ortsteile Atzhausen, Stephansberg und Haidt zu 1.739 Personen.
- a) Wenn auf die Ausführungen in der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung vom 30.09.2013, insbesondere zur Verteilung der Altersstruktur (S. 26) mit dem Ergebnis verwiesen wird, dass die „Überalterung in den Altorten von Atzhausen und Haidt“ besonders ausgeprägt sei, und in der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Statistischen Landesamts in den nächsten Jahren für Bayern insgesamt mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet werde, nur in den Regierungsbezirken Unter- und Oberfranken leichte Rückgänge der Bevölkerung zu erwarten seien (S. 12), so ergibt sich bereits aus der durch MODUS – Institut für angewandte Wirtschafts- und Sozialforschung, Methoden und Analysen –, Schillerplatz 6, 96047 Bamberg, erstellten „kleinräumigen Bevölkerungsprojektion für den Landkreis Kitzingen“, bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung in Kleinlangheim, dass die nach den vier Varianten prognostizierten Zahlenwerte sowohl für 2016 wie für 2018

Variante	1:	1.564	(2016)	/	1.536	(2018)
Variante	2:	1.570	(2016)	/	1.546	(2018)
Variante	3:	1.574	(2016)	/	1.553	(2018)
Variante	4:	1.537	(2016)	/	1.513	(2018)

durch die in der Jugendhilfeplanung des Landkreises Kitzingen unter Ziffer 1 – Veränderungen zwischen 1995 und 2016 – für 2016 dokumentierte Bevölkerungszahl von 1.729 Einwohnern ebenso deutlich überschritten wird wie dies bereits für die durch das Bay. Landesamt für Statistik in „Statistik kommunal 2015“ für den Markt Kleinlangheim unter Ziffer 3 – Bevölkerung 1987, 2011 und 2014 nach Altersgruppen und Geschlecht“ – für 2014 vorgelegene Bevölkerungszahl von 1.732 Einwohnern gilt.

- b) Daraus folgt, dass die der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung für den Markt Kleinlangheim vom 30.09.2013 zugrunde gelegten Kernaussagen hinsichtlich Entwicklung der Bevölkerungszahl wie der Altersstruktur – u.a. als Grundlage für die erfolgten Aussagen zum Angebot an Wohnraum von 94 Wohneinheiten und einem Gesamtbedarf von 59 Wohneinheiten (S. 11) auf einem Datengerüst basieren, das deutlich überholt ist und damit zur Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht zugrunde gelegt werden kann.
- c) Nach den durch den Kreisjugendring Kitzingen dem Markt Kleinlangheim durch Anschreiben vom 15.01.2020 übermittelten Daten zur Jugendarbeit ergibt sich im Hinblick auf die unter Ziff. 12 für die Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2036 nach Variante 2 der Bevölkerungsprojektion 2017 Folgendes:
- aa) Für die Gesamtbevölkerung des Marktes Kleinlangheim wird für 2021 eine Einwohnerzahl von 1.753 Personen, für 2026 eine solche von 1.767 Personen, für 2031 eine solche von 1.788 Personen sowie für 2036 von 1.811 Personen prognostiziert.
- bb) Hinsichtlich der Entwicklung der Anteile der Altersgruppen 0 – 26 Jahre, 27 – 64 Jahre sowie 65 Jahre und älter werden für die Jahre 2016, 2021, 2026, 2031 und 2036 folgende Angaben getroffen:

	2021		2026		2031		2036	
> 65	351	20,0 %	382	21,6 %	458	25,6 %	477	26,3 %
27 – 64	918	52,4 %	925	52,3 %	845	47,3 %	802	44,3 %
0 - 26	484	27,6 %	460	26,0 %	484	27,1 %	532	29,4 %

- d) Die Marktgemeinde Kleinlangheim hat mit Schreiben vom 05.03.2020 über die Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim nochmals Grundstücksbesitzer mit nachfolgendem sinngemäßem Wortlaut angeschrieben, um abzufragen, ob das jeweilige Grundstück kurz- bzw. mittelfristig zum Verkauf steht und durch die Marktgemeinde Kleinlangheim erworben werden kann:

*„Erwerb von Grundflächen im Innerortsbereich des Marktes Kleinlangheim im Zuge der Innenverdichtung.“*

*Der Markt Kleinlangheim ist bestrebt, die innerörtlichen, baulich nutzbaren Grundstücke zu erwerben, um den Ortskern zu stärken und um der stetigen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. In Zuge der Überprüfung der unbebauten Grundstücke ist aufgefallen, dass Sie im Besitz eines unbebauten Grundstücks (Flurnummer XY) sind. Dieses Grundstück würde zum Zwecke der Innenentwicklung in Frage kommen. Ein Planauszug der in Betracht kommenden Grundfläche liegt diesem Schreiben als Anlage bei. Der Markt Kleinlangheim bittet um schriftliche Rückmeldung bis zum 31. März 2020, ob dieses Grundstück kurz- bzw. mittelfristig zum Verkauf steht und durch den Markt Kleinlangheim erworben werden kann.“*

Nachfolgend aufgelistete Flurstücke (alle Gemarkung Kleinlangheim) wurden berücksichtigt:

2 ; 20 ; 22 ; 26 ; 29 ; 33 ; 44 ; 70 ; 83 ; 91/1 ; 129 ; 148 ; 458 ; 459 ; 461 ; 466 ; 480 ; 488 ; 542 ; 544 ; 555 ; 4198/2 ; 4200 ; 4204 ; 4205 ; 4216



Insgesamt handelt es sich um 26 Grundstücke von 22 Eigentümern (manche Eigentümer besitzen zwei oder mehr der betreffenden Grundstücke), die alle in Privatbesitz sind und trotz Bemühens durch die Gemeinde bislang nicht erworben werden konnten.

Es sind 13 Eigentümer-Rückantworten eingegangen (rot markierte Grundstücke in obiger Darstellung). Diese stellen sich wie folgt dar:

- Fl.Nr. 2: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 20: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.

- Fl.Nr. 22, 83, 91/1: Der Eigentümer ist verstorben - die Erben teilten mit, dass die Testamentsöffnung noch nicht erfolgt ist und daher zum aktuellen Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden können.
- Fl.Nr. 26: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 33: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 44: Die Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 70: Der Eigentümer hat erklärt, dass er nicht beabsichtigt, das betreffende Grundstück oder einen Teil davon zu verkaufen.
- Fl.Nr. 129: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 544: Die Eigentümerin hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 4200: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 4204: Der Eigentümer teilte mit, dass die betreffenden Flächen derzeit nicht zum Verkauf stehen.
- Fl.Nr. 4205: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück oder eine Teilfläche davon derzeit nicht zum Verkauf steht.
- Fl.Nr. 4216: Der Eigentümer hat erklärt, dass das betreffende Grundstück nicht zum Verkauf steht.

Hieraus wird ersichtlich, dass die Marktgemeinde Kleinlangheim trotz Bemühens keinen Zugriff auf unbebaute Grundstücke im Innerortsbereich hat um diese einer Wohnnutzung im Sinne einer Nachverdichtung zuführen zu können, da alle 13 eingegangenen Eigentümer-Rückantworten derzeit oder generell eine Veräußerung ihrer in Summe 15 Grundstücke an die Gemeinde ausschließen sowie 9 Eigentümer gar keine Rückmeldung gegeben haben, sodass davon auszugehen ist, dass auch hier keine Bereitschaft zur Abtretung der betreffenden restlichen 11 Grundstücke (gelb markierte Flächen in obiger Darstellung), an die Gemeinde besteht.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Der Gemeinderat des Marktes Kleinlangheims fasste, wie bereits erwähnt, am 21.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für das vorgesehene Plangebiet. Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) gem. § 1 Abs. 3 BauGB erstellt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro TIG Ingenieure GmbH & Co. KG, Regensburger Str. 215, 90478 Nürnberg, beauftragt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus, das aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Kleinlangheim entwickelt wird (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

## **3. LANDSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kleinlangheim, direkt entlang der St 2272, und schließt an die bestehende, gewachsene Ortsstruktur von Kleinlangheim an. Die zu überplanende Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Näheres ist aus Kapitel 14 dieses Berichtes zu entnehmen.

## **4. PLANUNGSUMGRIFF**

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.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 4 ha.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Süden:                    Fl.-Nr. 1652 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)

Im Westen:                Fl.-Nr. 1655 (Gemarkung Kleinlangheim)  
                                  Fl.-Nr. 1656 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
                                  Fl.-Nr. 1633 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
                                  Fl.-Nr. 1716 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
                                  Fl.-Nr. 593 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)



Im Norden:

Fl.-Nr.	584	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	581	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	448	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	447	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	451	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	1716/1	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	1716	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	446	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	445	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)

Im Osten:

Fl.-Nr.	442	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	441	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	438	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	437	(Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	436	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	435	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	433	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	432	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	431/1	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	431	(Gemarkung Kleinlangheim)
Fl.-Nr.	430	(Gemarkung Kleinlangheim)

und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Kleinlangheim:

Fl.-Nr.	1653
Fl.-Nr.	1654
Fl.-Nr.	1633 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	1716 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	1716/1 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	447/1
Fl.-Nr.	444
Fl.-Nr.	443
Fl.-Nr.	440
Fl.-Nr.	439
Fl.-Nr.	441 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	438 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	437 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	445 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	1655 (Teilfläche)
Fl.-Nr.	1656 (Teilfläche)

Für das Plangebiet wird keine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich, da der Markt Kleinlangheim bereits Eigentümer sämtlicher betroffener Grundstücke ist.

## **5. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE LEITGEDANKEN**

Die städtebauliche Konzeption des Plangebietes sieht eine moderne, städtebauliche Gesamtstruktur zwischen Neubaugebiet und der Ortsrandbebauung des Altortes vor, ohne dass der dörfliche Charakter des Marktes Kleinlangheim hierdurch nachhaltig beeinträchtigt wird.

Es sind 33 Baugrundstücke geplant; die Grundstücksgrößen variieren von ca. 650 m<sup>2</sup> bis ca. 1100 m<sup>2</sup>.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Sicherung der öffentlichen Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, werden Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Höheneinstellung der Gebäude, Dachneigung, Dachformen, Material- und Farbenwahl sowie grünordnerische Festlegungen getroffen.

## **6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Das Baugebiet wird im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser erlaubt, Hausgruppen sind untersagt. Das Plangebiet ist in zwei Teilgebiete untergliedert:

Im Teilgebiet I sind 28 Baugrundstücke geplant, deren Grundstücksgrößen zwischen ca. 650 m<sup>2</sup> und ca. 1.100 m<sup>2</sup> variieren. Es ist hier eine höchstens zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Haushöhe von 10,00 m zulässig.

Im Teilgebiet II sind 5 Baugrundstücke geplant, deren Grundstücksgrößen zwischen ca. 650 m<sup>2</sup> und ca. 700 m<sup>2</sup> variieren. Es ist hier eine höchstens eingeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Haushöhe von 7,00 m zulässig.

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Im Teilgebiet I gilt eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.  
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Als Vollgeschosse werden Erdgeschoss und Dachgeschoss zugelassen.

Im Teilgebiet II gilt eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4.  
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eines begrenzt. Dachgeschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Gemäß Art. 81, Abs. 1 Ziffer 4 BayBO in Verbindung mit Art. 47, Abs. 2 Satz 2 BayBO wird für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind. Vor Garagen und Carports mit direkter Ausfahrt zur Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten.

## **6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Aufgrund der relativ ebenen Lage des Geländes wird die Höheneinstellung der geplanten Gebäude zum einen auf die vorhandene Geländeoberfläche, zum anderen auf die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße bezogen:

### Im Teilgebiet I gilt:

Für die bauliche Nutzung EG + DG, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße

- ist bei Wandhöhen von  $\leq 4,50$  m eine mögliche Dachneigung von  $35^\circ - 45^\circ$  zulässig
- ist bei Wandhöhen von  $> 4,50$  m eine mögliche Dachneigung von  $25^\circ - 35^\circ$  zulässig
- ist bei Dächern mit gegeneinander höhenversetzten Dachflächen eine maximale Wandhöhe der höheren Wandseite von 6,50 m, eine maximale Wandhöhe der niedrigeren Wandseite von 5,00 m zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt  $25^\circ - 35^\circ$ .

Für die bauliche Nutzung EG+I, max. II, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße ist bei Wandhöhen von  $\leq 6,80$  m eine mögliche Dachneigung von  $15^\circ - 25^\circ$  zulässig.

### Im Teilgebiet II gilt:

Für die bauliche Nutzung EG + DG, bezogen auf den Verlauf der geplanten Erschließungsstraße

- ist bei Wandhöhen von  $\leq 3,50$  m eine mögliche Dachneigung von  $15^\circ - 25^\circ$  zulässig

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

## **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt im Einflussbereich verschiedener Lärmemissionsquellen, die möglicherweise negative Auswirkungen auf die zukünftigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugebiet haben:

- Die Staatsstraße St 2272, an die das Plangebiet mit dem nordwestlichen Rand direkt angrenzt.
- Die Bundesautobahn A3 Frankfurt – Nürnberg, welche in einem Abstand von ca. 1,5 km nördlich des geplanten Baugebietes verläuft.
- Die Nebenbahnlinie Kitzingen – Schweinfurt, welche nordwestlich des geplanten Baugebietes in einer Entfernung von ca. 760 m zum Baugebietsrand verläuft.

Daher wurde das Büro TIG Ingenieure GmbH & Co. KG vom Markt Kleinlangheim mit der Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt, das den Bereich des Plangebietes betrachtet.

Das Lärmgutachten vom 14.04.2020 bestätigt, dass sowohl von der St 2272, von der Bundesautobahn A3 sowie auch durch den erschließungsbedingten Verkehr innerhalb des Plangebietes selbst eine Immissionsbelastung auf das Plangebiet einströmt – die Nebenbahnlinie Kitzingen – Schweinfurt ist inzwischen stillgelegt bzw. in Teilbereichen sogar entwidmet.

Die Ausformung des Plangebietes ist daher sehr geprägt von den Ergebnissen des Lärmgutachtens.

Aus dem Lärmgutachten sind die sich ergebenden Beurteilungspegel ersichtlich. Die daraus resultierenden Festsetzungen bzw. Empfehlungen sind hier ebenfalls formuliert und wurden in die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen.

Im Lärmgutachten ist der Abstand von der Fahrbahnachse der St 2272 für die nordwestliche Baugrenze im Teilgebiet II fixiert, bei dem die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 und somit auch die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet durch den Bau eines ca. 3,10 m hohen Lärmschutzwalles bei einer eingeschossigen Bebauung eingehalten sind. Im Teilgebiet I werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bei einer zweigeschossigen Bauweise eingehalten.

Außerdem wurde im Zuge dieses Lärmgutachtens untersucht, in wie fern sich der erschließungsbedingte Zusatzverkehr bei Realisierung des Plangebietes neben den vorhandenen Lärmquellen aus der St 2272 sowie der BAB A3 auf an den Geltungsbereich angrenzende Planaußenlieger auswirkt. Dabei konnte festgestellt werden, dass hier nicht nur die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV, sondern auch die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1, eingehalten werden. In einer zweiten Betrachtung konnte sogar nachgewiesen werden, dass durch Umsetzung des geplanten Baugebietes trotz erschließungsbedingtem Zusatzverkehr eine Verbesserung für die angrenzenden Planaußenlieger des Schleifwegs aufgrund des geplanten Lärmschutzwalls entlang der St 2272 eintritt.

Das Lärmgutachten vom 14.04.2020 wird zum Bestandteil der gegenständlichen Bauleitplanung.

Des Weiteren wurde durch die Marktgemeinde Kleinlangheim ein immissionsschutztechnisches Gutachten v. 19.08.2019 zur Luftreinhaltung über die Prognose und Beurteilung (zum Jahr 2030) verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen der vorhandenen Staatsstraße St 2272 und der BAB

A3 sowie des zusätzlich entstehenden Verkehrs im Plangebiet auf die angrenzenden Planaußenlieger veranlasst. Hieraus ergab sich zusammengefasst, dass die Gesamtbelastung für die hier relevanten Luftschadstoffe  $\text{NO}_2$  und  $\text{PM}_{10}$  an allen Wohnnutzungen sehr deutlich unter den zulässigen Grenzwerten der 39. BImSchV liegt. Die Gesamtbelastung ist primär durch die bestehende regionale Hintergrundbelastung (v.a. Staatsstraße St 2272 und Bundesautobahn BAB A3) geprägt, der Anteil der Zusatzbelastung liegt deutlich unter der nach TA Luft definierten irrelevanten Zusatzbelastung. Durch den Bau des geplanten Lärmschutzwalls und die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich „Am Graben“ werden sich die Luftschadstoffkonzentrationen an den Wohnnutzungen östlich des Geltungsbereiches noch weiter verringern. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Belästigungen, erheblichen Nachteilen oder Verletzungen des Schutzes der menschlichen Gesundheit aufgrund des zusätzlichen Verkehrs innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Graben“ sowie auf der Staatsstraße St 2272 sind nicht zu verzeichnen.

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. Diese stellt sich wie folgt dar:

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Graben" vom 09.10.2018 realisierte der Markt Kleinlangheim die Ausweisung einer Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO am südwestlichen Ortseingang von Kleinlangheim zwischen der Staatsstraße St 2272 und der bereits bestehenden Wohnbebauung von Kleinlangheim. In dem Gutachten 5054-01\_E01 der Hoock & Partner Sachverständige vom 19.08.2019 wurde festgestellt, dass aufgrund der prognostizierten Verkehrssituation innerhalb des Geltungsbereiches und auf der Staatsstraße St 2272 für das Jahr 2030 keine relevanten Immissionen an der bestehenden Wohnbebauung in Kleinlangheim, insbesondere an den direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Gebäude, auftreten. Die Berechnungen wurden als worst-case-Betrachtungen durchgeführt. Nunmehr ergab sich durch eine Verschiebung des Prognosehorizontes auf das Jahr 2035 eine veränderte Verkehrssituation in Form von leicht veränderten Verkehrszahlen.*

*Grundsätzlich ist bei einer derart niedrigen Verkehrsbelastung davon auszugehen, dass sich selbst mit der Erhöhung des Verkehrs auf der St 2272 um ca. 15 % die Immissionen der verkehrsbedingten Luftschadstoffe an der bestehenden Wohnbebauung nicht signifikant erhöhen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der im Gutachten festgestellten irrelevanten Zusatzbelastung (selbst im unrealistischen worst-case) zu sehen.*

*Die Berechnungen der Konzentrationswerte wurden im Gutachten v. 19.08.2019 mit Hilfe einer Extrapolation durchgeführt, da eine Verkehrsmengenangabe von unter 5.000 Kfz/24 h, und somit eine direkte Berechnung der Konzentrationen, in der verwendeten Software nicht möglich ist (vgl. Gutachten v. 19.08.2019, Kapitel 3.4, S. 14). Weiter beinhaltet die Extrapolationsmethode zusätzlich eine weitere „implizite Sicherheit“ nach oben, hier wurde der lineare Verlauf der  $\text{NO}_x$  Immissionen (und nicht der nicht-linearen  $\text{NO}_2$  Immissionen) als Basis verwendet, die grundsätzlich höher als  $\text{NO}_2$  -Werte liegen (vgl. Gutachten v. 19.08.2019, Anmerkung in Kapitel 3.4, S. 16). Dennoch wird an dieser Stelle ein Vergleich der Zusatzbelastungen aufgeführt, die im Gutachten v. 19.08.2019*

herangezogene Extrapolation kann hierfür weiterverwendet werden. Sie stellt auch für das Jahr 2035 eine solide Grundlage dar.

Der Grenzwert der irrelevanten Zusatzbelastung beträgt  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  sowohl für Stickstoffdioxid  $\text{NO}_2$  als auch für Feinstaub  $\text{PM}_{10}$ . Mit einer DTV von 3.441 Kfz/24 h berechnen sich die folgenden Zusatzbelastungen wie folgt:

Zusatzbelastung durch St 2272				
	Abstand 10 m (BUP_1)		Abstand 180 m (BUP_2)	
DTV [Kfz/24h]	$\text{NO}_x$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	$\text{PM}_{10}$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	$\text{NO}_x$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	$\text{PM}_{10}$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]
2.957 (2030)	0,59	0,118	0,15	0,030
3.441 (2035)	<b>0,69</b>	<b>0,138</b>	<b>0,17</b>	<b>0,034</b>

Durch Summenbildung der in der obigen Tabelle stehenden Konzentrationen mit Immissionen aufgrund des Straßenverkehrs im Geltungsbereich „Am Graben“ (vgl. Gutachten v. 19.08.2019, Kapitel 3.4.1.2, S. 18) ergeben sich die Werte:

Zusatzbelastung im Planungsfall, Jahresmittelwert, an bestehender Wohnbebauung (BUP_1)		
Luftschadstoff	Prognose 2030	Prognose 2035
Stickstoffoxide $\text{NO}_x$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	0,66	<b>0,76</b>
Feinstaub $\text{PM}_{10}$ [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	0,132	<b>0,152</b>

Die Konzentrationen am BUP\_2 betragen entsprechend der Vorgehensweise aus dem Gutachten v. 19.08.2019  $0,25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_x$  und  $0,051 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für Feinstaub  $\text{PM}_{10}$ .

Die Verschiebung des Prognosehorizontes von 2030 auf 2035 bewirkt rechnerisch keine relevante Änderung der Immissionssituation. Die Zusatzbelastungen bewegen sich im worst-case (10 m Entfernung von St 2272) immer noch weit unterhalb der jeweiligen Irrelevanzgrenze. Erst bei einer geschätzten Verkehrsmenge von ca. 6.000 Kfz/24 h auf der Staatsstraße St 2272 tritt eine rechnerische Überschreitung des Irrelevanzwertes von Stickstoffdioxid in 10 m Entfernung vom Fahrbandrand auf, womit formal eine Betrachtung der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung erforderlich wäre, sollte sich an dieser Stelle ein maßgeblicher Immissionsort befinden. Im Gutachten v. 19.08.2019 wurde die Hintergrundbelastung dennoch durchgeführt. Wie hier bereits dargestellt, ist die in Kleinlangheim vorliegende Immissionssituation hauptsächlich durch die vorhandene Hintergrundbelastung geprägt. Die Autobahn A 3 ist aufgrund der vorliegenden Entfernungssituation für die Betrachtung der Zusatzbelastung nicht relevant und bereits in der Hintergrundbelastung enthalten.

Die hier analysierte Zusatzbelastung durch den Verkehr auf der St 2272 und der Erschließungsstraßen ist rechnerisch kaum nachweisbar. Signifikante Veränderungen bezüglich auftretender Immissionskonzentrationen können nicht beobachtet werden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Graben“ sowie dem geplanten Lärmschutzwall ein Abschirmeffekt für angrenzende Planaußenlieger des Schleifwegs eintritt, der nicht in die Berechnungen integriert wurde.

## **8. ERSCHLISSUNG**

### **8.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der St 2272 und wird von dort verkehrstechnisch über eine neu anzulegende Linksabbiegespur erschlossen. Die Planung der Linksabbiegespur durch das Büro TIG Ingenieure GmbH & Co. KG wurde gemäß Forderung des Staatlichen Bauamtes von einem von der Marktgemeinde Kleinlangheim beauftragten externen Büro (Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt) in einem Sicherheitsaudit gemäß RSAS 2019 überprüft. Geforderte Änderungen wurden durch die TIG Ingenieure eingearbeitet und als Gesamtplanung dem Straßenbaulastträger (StBA WÜ) zur Genehmigung vorgelegt. Die Planung wurde mit Schreiben des StBA WÜ vom 10.02.2020 genehmigt.

Zwischen dem Fahrbahnrand der St 2272 und den ersten Bauparzellen wird aus Gründen des aktiven Lärmschutzes ein Lärmschutzwall als bepflanzter Erdwall angelegt. Auf der St 2272 ist eine maximale Geschwindigkeit außerhalb des Ortsschildes von 100 km/h, innerhalb des Ortsschildes von 50 km/h zugelassen. Keines der geplanten Baugrundstücke wird direkt über die St 2272 erschlossen. Eine rückwärtige Erschließung des Baugebietes über vorhandene Ortsstraßen wurde überprüft und ist aufgrund der z.T. sehr schmalen und engen Gassen nicht möglich. Auch ein Ankauf von Privatgrund, um vorhandene Straßen verbreitern zu können, scheiterte an der Ablehnung der betroffenen Eigentümer.

Auf der dem Baugebiet gegenüberliegenden Seite der St 2272 befinden sich Schule und Kindergarten des Marktes Kleinlangheim. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger ist geplant, einen Gehweg aus dem Baugebiet heraus bis zur St 2272 zu führen. Im Zuge der Errichtung der Linksabbiegespur wird im innerörtlichen Bereich eine Querungshilfe für Fußgänger mit angelegt, um die St 2272 möglichst gefahrlos überqueren zu können. Das Anlegen eines Fußgängerüberweges wurde vom Straßenbaulastträger nicht gestattet. Jedoch wird das Ortsschild ca. 20 m vor die neu geplante Querungsstelle in Richtung Westen gesetzt, was eine Versetzung der Geschwindigkeitsbeschränkung um insgesamt ca. 27 m bedeutet.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird bis kurz vor der Ausmündung auf die St 2272 als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Zugänglichkeit und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Gebietes wird durch die Anpassung bzw. neu herzustellenden Wirtschaftswege weiterhin gewährleistet. Es ist geplant, im Westen und Süden des Gebietes einen Grünweg mit einer Breite von ca. 4,0 m und einer Wegseitenfläche mit Oberflächenwassermulde mit der Breite von 3,50 m anzuordnen.

Der vorhandene Anwandweg im Osten des Plangebietes entlang der bestehenden Wohnbaugrundstücke des Schleifweges bleibt erhalten, wird jedoch muldenförmig profiliert, um maximalen Schutz vor oberflächlich abfließenden Starkniederschlägen aus den angrenzenden Grünflächen der geplanten Neubaugrundstücke Nr. 2 – 7 zu gewährleisten.

## **8.2 Ver- und Entsorgung**

### **8.2.1 Wasserversorgung**

Die bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung befinden sich in den angrenzenden Ortstraßen (Hauptstraße/Grabengasse/Am Schleifweg). Versorgungsträger ist der Markt Kleinlangheim. Durch Verbindung der Netzteile per Ringschluss kann die Versorgung und die Löschwasserbereitstellung des Plangebietes sichergestellt werden.

### **8.2.2 Schmutzwasserableitung**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. In der Straße „Am Schleifweg“ verläuft ein bestehender Mischwasserkanal, an den angeschlossen wird. Dieser wird in einer separaten Maßnahme im Jahr 2020 saniert wird. Versorgungsträger ist der Markt Kleinlangheim.

### **8.2.3 Regenwasserableitung**

1. Im Hinblick darauf, dass durch einen Planaußenlieger sowohl im einstweiligen Normenkontrollverfahren gem. § 47 Abs. 6 VwGO (9 NE 19.467) wie im Normenkontrollverfahren der Hauptsache gem. § 47 Abs. 1 VwGO (9 N 19.1962) unter anderem vorgetragen worden war, angesichts des behaupteten „maximalen Höhenunterschieds zwischen dem Plangebiet und den bestehenden Wohngrundstücken entlang der Straße „Am Schleifweg“ von 9 Meter“ bestehe eine erhebliche Gefahr durch Wasserschäden und Überschwemmungen, da die Geländehöhen im Plangebiet zwischen 228 m. ü. NN und 232 m. ü. NN belegen seien, die Geländehöhen in der Straße „Am Schleifweg“ von 226 m. ü. NN auf 223 m. ü. NN abfielen, was sich dem geotechnischen Bericht der pgu Ingenieurgesellschaft vom 26.04.2018 entnehmen lasse, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich aus der Darstellung der Höhenlinien nebst Höhenkoten für Plangebiet, Regenrückhalteteich mit Notüberlauf der TIG Ingenieurgesellschaft mbH ergibt, dass diese Behauptungen unzutreffend sind, da der Regenrückhalteteich (RRT) zwischen den Höhenlinien 228 m. ü. NN und 228,5 m. ü. NN situiert ist, der Notüberlauf auf Höhenkote 227,500 m. ü. NN belegen ist und damit 0,5 m unterhalb des Höhenniveaus des Grundstücks des Planaußenliegers.
2. Die unter dem 14.06.2019 erfolgte Ergänzung des Erläuterungsberichts der TIG Ingenieure GmbH & Co. KG vom 11.01.2019 bezüglich der geplanten Entwässerung des Baugebiets einerseits, zur Sanierung der Regenwasserkanalisation im Bereich der Straße „Am Schleifweg“ andererseits war Gegenstand der Begutachtung durch das WWA Aschaffenburg als amtlich anerkannten Sachverständigen.
3. Sowohl der Stellungnahme des WWA Aschaffenburg gegenüber dem LRA Kitzingen als Unterer Wasserbehörde vom 31.07.2019 wie dem hierauf basierenden Änderungsbescheid des LRA Kitzingen vom 19.09.2019 zum Bescheid vom 19.08.2008 ist zu entnehmen, dass nicht nur die Erschließung des neuen Baugebiets „Am Graben“ für in Ordnung befunden wurde, sondern auch die dem Änderungsbescheid vom 13.09.2019 unterstellte Sanierung der Entwässerung des bestehenden Baugebiets „Am Schleifweg“. Der Änderungsbescheid des LRA Kitzingen vom 13.09.2019 zum Bescheid vom 19.08.2008 erlaubt daher die entwässerungstechni-

sche Erschließung des neuen Baugebiets „Am Graben“ wie die geplanten Sanierungsmaßnahme der Kanal-Infrastruktur in der Straße „Am Schleifweg“ bis hin zur Einleitung der Oberflächenwässer in den Vorfluter „Gründleinsbach“.

4. Das Konzept der Regenwasserableitung für das Baugebiet „Am Graben“, das dem Änderungsbescheid des LRA Kitzingen vom 13.09.2019 zum Bescheid vom 19.08.2008 auf der Grundlage der Stellungnahme des WWA Aschaffenburg vom 31.07.2019 zugrunde liegt, sieht wie folgt aus:
- a) Das anfallende Oberflächenwasser wird über neu zu errichtende Straßeneinläufe oder Entwässerungsmulden gefasst und durch neu zu errichtende Regenwasserkanäle und Gräben zu einem im Südosten des geplanten Baugebietes neu anzulegenden Regenrückhaltebehälter geführt. Hier wird das Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt über einen neuen Regenwasserkanal, welcher an die in diesem Jahr 2020 als zur Umsetzung anstehenden Regenwasserkanalisation „Am Schleifweg“ - „Wiesenbronner Straße“ zum östlich gelegenen Gründleinsbach anschließt, abgeleitet. Die Regenwasserkanalisation bis zum Regenrückhaltebecken ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik dimensioniert.
  - b) Die Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgte nach dem DWA Arbeitsblatt A117. Dabei wurde zum einen eine abflusswirksame Fläche des Plangebietes in Höhe von 34.836 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die Differenz zum Geltungsbereich mit einer Größe von 39.984 m<sup>2</sup> lässt sich damit erläutern, dass einige Flächenanteile nicht in das neu zu errichtende Regenwassernetz entwässern, wie die Staatsstraße bis zum Ortseingang (versickert über Straßenseitengräben), die Staatsstraße ab Ortseingang (entwässert über Straßenentwässerungsrinnen in einen anderen Kanalstrang der Gemeinde), die nördliche Seite des Lärmschutzwalls (entwässert über neu anzulegenden Versickerungsgraben) sowie die öffentliche Grünfläche (lediglich ca. 200m<sup>2</sup>) im Einmündungsbereich des Baugebietes (versickert). Zum anderen wurde eine eventuelle Erweiterungsfläche des Baugebietes mit einer Größe in Höhe von ca. 1,8 ha zusätzlich berücksichtigt.
  - c) Unter Zugrundelegung einer von WWA Aschaffenburg und LRA Kitzingen geforderten reduzierten und auf der sicheren Seite liegenden spezifischen Drosselabflussspende von 15 l/(s\*ha) und einer Überschreitungshäufigkeit von  $n = 0,2 [1/a]$  ergibt sich mit den o.g. abflusswirksamen Flächen und deren unterschiedlichen Versiegelungsgraden ein erforderliches Regenrückhaltevolumen von 604 m<sup>3</sup>. Die Planung sieht ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 615 m<sup>3</sup> vor. Es wird als offenes Becken in Erdbauweise mit Abdichtung erstellt. Vor Einleitung in den Gründleinsbach erfolgt eine erneute Drosselung und Rückhaltung der Regenwassermengen, sodass die Einleitmengen in den Vorfluter im Bemessungsfall auf 32 l/s begrenzt werden.
  - d) Der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens erfolgt über die ablaufseitige Regenwasserkanalisation durch den Schleifweg. Hierbei tritt das Regenwasser im Überstaufall im Auslaufbauwerk des Beckens über eine Schwelle, die so angeordnet ist, dass stets ein baulicher Freibord bis Beckenoberkante von ca. 0,50 m eingehalten wird, und stürzt in die nachfolgende Verrohrung. Diese ist für Regenwassermengen eines 10-jährigen und 10-minütigen

Starkregenereignisses bemessen und ausgelegt. Die Überlaufschwelle befindet sich planlich auf einer Höhe von 227,50 m.ü.NN und somit niedriger als die umgebenden Grundstücke, sodass ein Ausuferen in angrenzende Bereiche ausgeschlossen werden kann.

- e) Wie zu Beginn dieses Kapitels bereits erläutert, werden die Maßnahmen zur Errichtung einer Regenwasserkanalisation im Bereich „Am Schleifweg“, an welcher das Regenwassersystem des Plangebietes „Am Graben“ angeschlossen werden soll, bereits vor Umsetzung der Baugebietserschließung durchgeführt. Diese Maßnahme im Schleifweg dient nicht nur der Ableitung der Oberflächenabflüsse aus dem geplanten Baugebiet, sondern auch der separaten Abführung der Oberflächenwässer (und auch Fremdwässer) aus dem Teilgebiet „Schleifweg“ selbst, da das bis dato vorh. Mischsystem schadhaft und bei Starkregenereignissen überlastet ist. Vor allem die Anfälligkeit bei stärkeren Regenereignissen wird für den Schleifweg künftig durch das separate Regenwassersystem entschärft. Hinzukommend wird die Straßenhöhenlage optimiert (höhentechisch abgesenkt), sodass tiefer liegende Anliegergrundstücke künftig besser vor Überflutung geschützt sind. Insgesamt erhält der Straßenneubau des Schleifweges in Zukunft beidseitige Wasserführungen durch Bord- und Pflaster-Rinnen mit in regelmäßigen Abständen installierten Straßeneinläufen, wodurch eine verbesserte Regenwassersammlung, -führung und -ableitung gewährleistet werden kann.
- f) Durch die geplante Erschließung des Baugebietes „Am Graben“ kommt es zudem zu keinem zusätzlichen und unkontrollierten oberflächlichen Abfluss aus den bis dato landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mehr in den Schleifweg hinein, da innerhalb des Baugebietes Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanäle gefasst und gesammelt und kontrolliert abgeleitet werden.

#### **8.2.4 Stromversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt werden. Die Erweiterung bzw. Anpassung der Leitungen wird im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgen.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20-kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. In Teilbereichen muss die 20-kV-Kabeltrasse im Zuge der Erschließungsarbeiten in geplante öffentliche Verkehrswege umverlegt werden.

Für die Niederspannungs-Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite im öffentlichen Grund vorgesehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ohne geeignete Schutzmaßnahmen gem. DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### 8.2.5 Gasversorgung

Die Erdgasversorgung des Marktes Kleinlangheim wird von den Licht-, Kraft- und Wasserwerken Kitzingen GmbH (LKW) gesichert. Entsprechend der Nachfrage kann das geplante Baugebiet durch Erweiterung des Erdgasnetzes an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden.

### 8.2.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes soll durch den Anschluss des Baugebietes an das Bestandsnetz der Telekom gesichert werden. Der Versorgungsträger erschließt das Gebiet mit schnellem Internet (FTTH / Glasfaser). Dies wurde mit Ausbaubeschluss vom 26.02.2019 mitgeteilt.

## 9. GRÜNFLÄCHEN IM PLANGEBIET

Mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen sollen insbesondere einheimische Laubbäume und Sträucher einen grünplanerischen Rahmen schaffen, der gestalterischen und ökologischen Zielen gerecht wird. Die ausgewählten Gehölze für die Bepflanzung stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Das Plangebiet erhält umlaufend eine 3 m breite private Randeingrünung. Auf den Privatgrundstücken soll durch das Anpflanzen von Gehölzen die aufgelockerte Form der benachbarten Siedlungsgärten beibehalten bzw. fortgeführt werden.

Im Nordosten des Plangebietes entsteht entlang der St 2272 in einem Abstand von ca. 10 m vom Fahrbahnrand ein ca. 166 m langer und ca. 10 m breiter begrünter Lärmschutzwall. Zwischen dem Fahrbahnrand der St 2272 und dem Lärmschutzwall verläuft eine begrünte ca. 10 m breite Grünfläche. Westlich des Plangebietes wird ein 4 m breiter Grünweg und eine 3,50 m breite Oberflächenwassermulde angelegt. Dieser geplante Graben verläuft bis zu einem neuen Regenrückhalteteich im Plangebiet, dessen Flurstück ebenfalls begrünt wird und Bäume gepflanzt werden. Im Norden entsteht ein neu angelegter Spielplatz mit Bepflanzung sowie eine ungenutzte öffentliche Grünfläche im Einmündungstrichter zur Staatsstraße.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Nettowohnbaufläche	ca.	24.730 m <sup>2</sup>	ca.	62 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Gehwege, Parkplatzflächen)	ca.	6.392 m <sup>2</sup>	ca.	16 %
Öffentliche Grünflächen (Grünflächen, Grünwege)	ca.	8.862 m <sup>2</sup>	ca.	22 %
Geltungsbereich	ca.	39.984 m <sup>2</sup>		100 %

## **11. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ERSCHLISSUNG**

Regenwasserkanal	ca.	360.000,- €
Schmutzwasserkanal	ca.	325.000,- €
Regenrückhalteteich	ca.	75.000,- €
Trinkwasserleitung	ca.	185.000,- €
Öffentliche innere Verkehrsanlagen	ca.	730.000,- €
Linksabbiegespur St 2272	ca.	175.000,- €
Lärmschutzwall	ca.	80.000,- €
Öffentliche Grünflächen (Grünflächen, Grünwege)	ca.	70.000,- €
<b>Gesamtkosten (gerundet, brutto)</b>	<b>ca.</b>	<b>2.000.000,- €</b>

Nicht enthalten sind Kosten für Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Straßenbeleuchtung, Fernmeldenetz, Altlastentsorgung, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Maßnahmen zur Qualitätssicherung, Vermessung sowie Ingenieur- und Gutachterhonorare. Auch die Kosten für den Grunderwerb sind hierin nicht enthalten.

## **12. ATERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

### **12.1 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Flächen weiterhin bestehen blieben und in alteingesessener Weise weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt würden. Eine besondere Aufwertung in ökologischem Sinne wäre nicht zu erwarten.

### **12.2 anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle innerhalb der Marktgemeinde Kleinlangheim erweist sich durch verschiedene äußere Zwänge und Gegebenheiten, wie beispielsweise vor allem die Lage von Gewässern und übergeordneter Verkehrswege (Bundesautobahn, Staatsstraße, Kreisstraße) als technisch schwieriger und dadurch kostenintensiver, aber auch unattraktiver.

Zudem ist der Bereich des geplanten Baugebietes „Am Graben“ am weitesten entfernt von Schutzgebieten oder Biotopen (siehe Ziffer 2) - andere Flächen würden an diese näher heranrücken.

Deshalb ist der südwestliche Bereich der Marktgemeinde Kleinlangheim am geeignetsten zur Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Außerdem sind die betreffenden Flächen im Bereich „Am Graben“ im Besitz der Marktgemeinde Kleinlangheim, was an anderer Stelle nicht der Fall ist, jedoch als eine der wichtigsten Grundvoraussetzungen bei Baugebetsausweisungen anzusehen ist, um eine zügige Bebauung (Baugebot) zu gewährleisten und „Vorratshaltung“ von Bauflächen vorzubeugen.

### **13. DENKMALSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

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

Unabhängig davon wird 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.

### **14. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

**Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Vorgaben:

- Intensiv genutztes Ackerland, GRZ 0,4
- Versiegelte Fahrsilofläche
- Brachliegende Nutzgartenfläche

#### **14.1 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, sodass 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 werden in Abstimmung mit der genehmigenden Naturschutzbehörde durch die Marktgemeinde umgesetzt.

Hierfür wurde folgendes festgelegt:

- Zur Kompensation des Revierverlustes für Feldlerchen werden im Herbst 2020 innerhalb der Gemarkung Kleinlangheim 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:
  - Fl.Nr. 1574 Gemarkung Kleinlangheim: 16.623 m<sup>2</sup> = 1,6623 ha

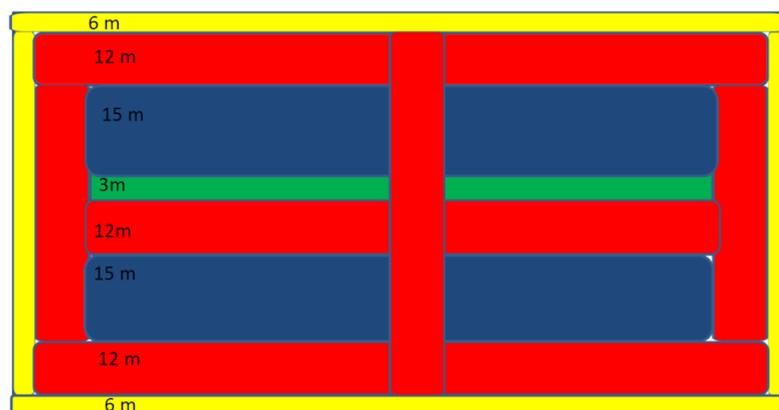
Die Blühflächen werden wie folgt angelegt und gepflegt:

Im Gegensatz zu den Agrarumweltprogrammen (Bayerisches Kulturlandschaftsprgramm) werden keine flächigen Ansaaten umgesetzt. Ziel der hier umzusetzenden Maßnahmen ist es, durch Streifen mit unterschiedlicher Standzeit und Bearbeitungsintensität die Flächen zu unterteilen um die Grenzlinienanteile deutlich zu erhöhen. Durch eine vielschichtige, sektional angeordnete strukturreiche Ansaat mit unterschiedlichen Blühpflanzen und systematischer Bodenfreistellung durch Bodenbearbeitung und Mähstreifen soll ein Optimum an Brut- und Nahrungshabitaten geschaffen werden.

- Es werden mehrere Streifen angelegt, um den Grenzlinienanteil zu erhöhen.
- Selbstbegrünungen auf Brachestreifen führen zur Bodenruhe und zeigen das standortübliche Artenpotential. Die einzelnen Streifen sind zu erhalten.
- Schwarzbrachestreifen sind schnellabtrocknende Lebensräume mit schütterer Vegetation. Die Bodenbearbeitung im Herbst fördert die Entwicklung der Segetalflora, die daraus entstehenden lockeren und offenen Bereiche sind ergiebige Nahrungshabitate, aber auch Bruthabitate.
- Eine Düngung auf der Gesamtfläche ist nicht zulässig.

### Schematische Darstellung der anzulegenden Blühflächen:

Schlaglänge beispielhaft 350 m, halbiert durch hochwüchsige Struktur.



- Niederwüchsige Saatmischung, 6 m streifenweise, Mähen im Herbst**
- Hochwüchsige Saatmischung, 12 m streifenweise, Mähen im 5-jährigen Turnus**
- Schwarzbrachestreifen, Breite 15 m, Mähen im August, jährliche Bodenbearbeitung im Oktober**
- Selbstbegrünung, Umbruch alle 5 Jahre**

- Zur Umgehung des Tötungsverbotes für die Feldlerche werden die Erschließungsflächen nach der Ernte im Sommer / Herbst 2020 umgebrochen und bis zum Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen durch regelmäßiges Pflügen / Eggen umgebrochen gehalten.

## **14.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

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 m<sup>2</sup>. Als Fläche ohne Eingriff (bereits vorhandene versiegelte Verkehrsfläche) wird die St 2272 mit einer Größe von ca. 1.683 m<sup>2</sup> betrachtet. Somit liegt die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche bei ca. 38.301 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>), der Spielplatz (749 m<sup>2</sup>), der Lärmschutzwand (3.929 m<sup>2</sup>) und die im Westen und Süden verlaufenden Entwässerungsgräben 1.077 m<sup>2</sup>), fließen diese nicht in die Betrachtungen zur Ermittlung des Kompensationsumfangs mit ein. Sie besitzen insgesamt eine Flächengröße in Höhe von 6.957 m<sup>2</sup>.

Demnach ergibt sich eine zu kompensierende Fläche von insgesamt 31.344 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

Genauso als Gebiet von geringer Bedeutung - Kategorie I - wird eine Fahrsilofläche auf dem Grundstück Fl.St. 1654 mit einer versiegelten Größe in Höhe von ca. 374 m<sup>2</sup> angetroffen.

Der im Geltungsbereich befindliche Nutzgarten auf dem Flst. 444 mit einer Größe von ca. 459 m<sup>2</sup> wird als bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen der Kategorie II – Gebiet mittlerer Bedeutung – zugeordnet.

Hieraus ergeben sich entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 des Leitfadens) folgende Kompensationsspannen:

<b>Gebiet</b>	<b>Kategorie</b>	<b>GRZ / Typ</b>	<b>Korrelation Typ / Kategorie</b>	<b>Kompensationsspanne</b>
Ackerland	I	A (GRZ > 0,35)	A I	<b>0,3 – 0,6</b>
Fahrsilo	I	Entsiegelung	--	--
Nutzgarten	II	A (Spielplatz)	A II	<b>0,8 – 1,0</b>

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.

Die befestigte Fläche des Fahrsilos wird entsiegelt und daher mit einem Kompensationsfaktor von 0 angerechnet.

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.

Hieraus berechnet sich die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Gebiet	Korrelation Typ mit Kategorie	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Erforderliche Ausgleichsfläche
Ackerland	A I	0,45	30.511 m <sup>2</sup>	13.730 m <sup>2</sup>
Fahrsilo	Entsiegelung I	0,00	374 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Nutzgarten	A II	0,90	459 m <sup>2</sup>	413 m <sup>2</sup>
<b>Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche</b>				<b><u>14.143 m<sup>2</sup></u></b>

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche für das Plangebiet „Am Graben“ beträgt 14.143 m<sup>2</sup>.

Wie aus vorangegangenen Kapitel erläutert, werden zur Kompensation des Revierverlustes 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.

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Blühfläche für die Feldlerche auf Fl. Nr. 1574	16.623 m <sup>2</sup>
abzüglich erforderliche Ausgleichsfläche	- 14.143 m <sup>2</sup>
<b>verbleiben</b>	<b>2.480 m<sup>2</sup></b>

Somit kann der erforderliche externe Ausgleich vollständig über die Anlage der Blühflächen für die Feldlerchen abgedeckt werden.

Es verbleiben 2.480 m<sup>2</sup>, die dem Ökokonto der Marktgemeinde Kleinlangheim angerechnet werden.

### **14.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde unter Ziffer I. / 9. eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zur Baufläche einerseits und zur Erschließung andererseits durch eine Zuordnungsfestsetzung getroffen. Durch diese Festsetzung findet eine Trennung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbescheide für private Baumaßnahmen sowie über den erschließungsbeitragsfähigen Aufwand für Straßen, Erschließungsanlagen etc. statt. Durch Gegenüberstellung der Flächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Baugrundstücken bzw. Erschließungsanlagen versiegelt werden dürfen (einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) entsteht ein Verhältnis, das die Aufteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen zugrunde legt.

Dettelbach, den 27.07.2020



---

Tobias Schramm