



## **MARKT KLEINLANGHEIM**

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

#### **UMWELTBERICHT**

- 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. EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	7
<b>2. SCHUTZGEBIETE UND AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNGEN IM PLANUNGSRAUM .....</b>	<b>7</b>
<b>3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... MIT PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung .....	8
3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	8
3.1.2 Schutzgut Boden .....	8
3.1.3 Schutzgut Klima und Luft.....	8
3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild.....	9
3.1.5 Schutzgut Wasser.....	9
3.1.6 Schutzgut Mensch und Lärm.....	9
3.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung.....	9
3.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	9
3.2 Umweltauswirkungen des Eingriffs.....	10
3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	10
3.2.2 Schutzgut Boden .....	10
3.2.3 Schutzgut Klima und Luft.....	10
3.2.4 Schutzgut Landschaftsbild.....	11
3.2.5 Schutzgut Wasser.....	11
3.2.6 Schutzgut Mensch und Lärm.....	12
3.2.7 Schutzgut Mensch und Erholung.....	13
3.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	13
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	13
3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14

<b>3.5</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....</b>	<b>14</b>
3.5.1	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	14
3.5.2	Schutzgut Boden.....	14
3.5.3	Schutzgut Klima und Luft.....	15
3.5.4	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
3.5.5	Schutzgut Wasser.....	16
3.5.6	Schutzgut Mensch und Lärm.....	16
3.5.7	Schutzgut Mensch und Erholung.....	16
3.5.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	16
<b>4.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNGEN.....</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>AUSGLEICHSMABNAHMEN.....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>25</b>

## **1. EINLEITUNG**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurde für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung eingeführt. Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist dementsprechend gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen zu ermitteln.

Das Ergebnis ist in einem Umweltbericht, der als gesonderter Bestandteil der Begründung am Bauleitplanverfahren teilnimmt, zu beschreiben und zu bewerten. Er dient schließlich den baubewilligenden Behörden sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Januar 2007).

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

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.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kleinlangheim und schließt an die bestehende, gewachsene Ortsstruktur von Kleinlangheim an. 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. Die zu überplanende Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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) und beträgt ca. 4 ha.

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.

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.

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.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser erlaubt, Hausgruppen sind untersagt. Das Plangebiet ist in zwei Teilgebiete mit unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung untergliedert.

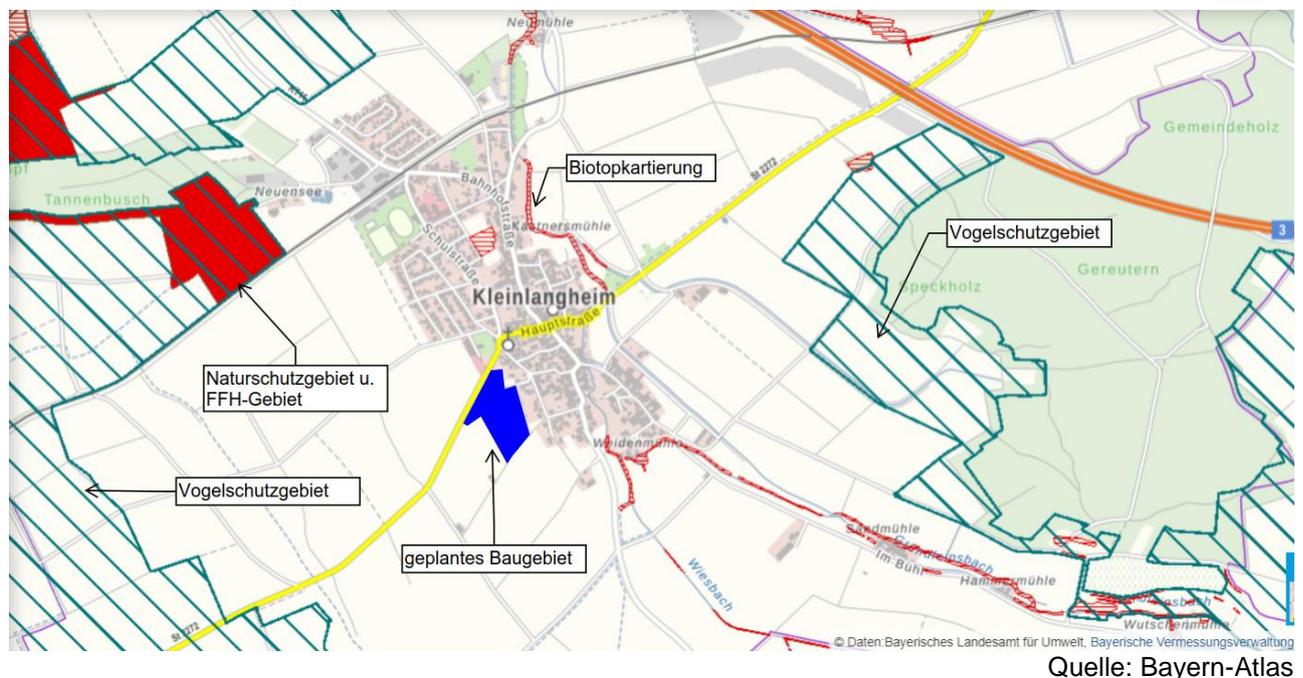
Für eine detaillierte Darstellung der Art und des Umfangs der Planung und Festsetzungen sei an dieser Stelle auf die Begründung zum Bebauungsplan „Am Graben“ verwiesen.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Würzburg (2) berücksichtigt, indem nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt wird.

## 2. SCHUTZGEBIETE UND AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNGEN IM PLANUNGSRAUM

Weder im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes noch im Umfeld von 500 m befinden sich internationale oder nationale Schutzgebiete. Es sind hier auch keine Biotope oder Flächen, die im Ökokataster eingetragen sind, erfasst.



### **3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN MIT PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

#### **3.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung**

##### **3.1.1 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. Somit sind diese Flächen den **Gebieten geringer Bedeutung** zuzuordnen.

Ebenso wird die befestigte Fahrsilofläche in ein **Gebiet geringer Bedeutung** eingeordnet. Hingegen befinden sich innerhalb des im Geltungsbereichs befindlichen Flurstücks Nr. 444 (Gemarkung Kleinlangheim) aktuell noch ein Nutzgarten mit Hecken und Gebüsch, welche versch. Tierarten Lebensräume bieten. Aus diesem Grund wird diese Fläche den **Gebieten mittlerer Bedeutung** zugeordnet.

##### **3.1.2 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. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden den **Gebieten geringer Bedeutung** zugeordnet.

##### **3.1.3 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.

#### **3.1.4 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. Diesbezüglich erfolgt die Einstufung in ein **Gebiet geringer Bedeutung**.

#### **3.1.5 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.

#### **3.1.6 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.

#### **3.1.7 Schutzgut Mensch und Erholung**

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich bis auf den Nutzgarten (459 m<sup>2</sup>) um ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### **3.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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

## **3.2 Umweltauswirkungen des Eingriffs**

### **3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### **Auswirkungen:**

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund nicht vorhandener wertvoller Vegetationsbestände und nicht vorhandener ausgeprägter Lebensräume für Tiere von geringer Bedeutung.

#### **Ergebnis:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um keinen wertvollen natürlichen Lebensraum für Flora und Fauna, deshalb sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3.2.2 Schutzgut Boden**

#### **Auswirkungen:**

Der Versiegelungsgrad (GRZ 0,4) und die Umgestaltung führen zu noch kompensierbaren Auswirkungen.

Baubedingt werden durch die Erschließung des Plangebietes und die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken bis zu 40 % (GRZ 0,4) versiegelt werden. Die Bodenversiegelung bewirkt in diesen Teilbereichen den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf der davon betroffenen Fläche. Davon sind insbesondere die Puffer- und Filterwirkung des Bodens bei Nähr- und Schadstoffeinträgen und die Versickerungsfähigkeit für die Grundwasserneubildung betroffen.

Anlagebedingt fallen durch die geplante Bebauung landwirtschaftliche Nutzflächen weg.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

#### **Ergebnis:**

Die vorhandene und geplante Bodenversiegelung führt baubedingt zu geringen Umweltauswirkungen. Anlagebedingt ist durch die geplante Bebauung mit mittleren Umweltauswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingt sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3.2.3 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Auswirkungen:**

Die Bebauung des geplanten Wohngebietes schließt quasi unmittelbar an den bestehenden Ortsrand von Kleinlangheim an (lediglich Anwandweg dazwischen). Eine Barriere für den Kaltluftabfluss ist dadurch nicht gegeben.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Klima und Luft sind bau- und anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.2.4 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Auswirkungen:**

Entlang der St 2272 wird aus lärmschutztechnischen Gründen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 3,10 m über best. Gelände errichtet, der als Eingriff mittlerer Erheblichkeit in das Landschaftsbild zu werten ist.

Die entstehende Wohnbebauung passt sich bezüglich der Höheneinstellung dem Gebäudebestand von Kleinlangheim an, eine Fernwirkung der Bebauung ist damit nicht gegeben.

#### **Ergebnis:**

Baubedingt ist mit der Errichtung eines Lärmschuttwalls von einer Auswirkung mittlerer Erheblichkeit auszugehen. Anlage- und betriebsbedingt wird aufgrund keiner auffälligen Fernwirksamkeit der Baukörper von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen.

### **3.2.5 Schutzgut Wasser**

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

##### **Grundwasser:**

Der Baugrund kann als generell geeignet für Baumaßnahmen beschrieben werden. Trotz vorgesehener Vermeidungsmaßnahmen, wie die Anlage von befestigten Flächen mit wasserdurchlässigem Belag (s. grünordnerische Festsetzungen) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.

Geplant ist deshalb im südöstlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken, das das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

##### **Oberflächenwasser:**

Der Oberflächenabfluss durch die Versiegelung wird kontrolliert über geplante Versickerungsmulden sowie vor allem über Straßeneinläufe bzw. Regenwasserkanäle in den geplanten Regenrückhalteteich geführt und von hier gedrosselt der Vorflut Gründleinsbach über im Schleifweg bestehende Kanäle zugeleitet.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

##### **Grundwasser:**

Durch die geplante Wohnbebauung kann unter Berücksichtigung der anstehenden Schichten von einer relativ geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ausgegangen werden.

#### Oberflächenwasser:

Der bislang unkontrollierte Abfluss bei Starkregenereignissen wird durch die Planelemente geregelter gesammelt, gefasst und abgeleitet. Allerdings entsteht durch die künftigen Versiegelungsanteile eine geringere Versickerungsrate zur Grundwasserneubildung.

#### **Ergebnis:**

#### Grundwasser:

Da sich der Baugrund generell für Baumaßnahmen eignet, kann baubedingt von geringen Umweltauswirkungen ausgegangen werden. Durch den künftigen Versiegelungsgrad sind anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### Oberflächenwasser:

Bau- und anlage- und betriebsbedingt können die geplanten Vorhaben als geringe bis mittlere Umweltauswirkung bewertet werden.

### **3.2.6 Schutzgut Mensch und Lärm**

#### **Auswirkungen:**

Im Zuge der gegenständlichen 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 Bebauungszeile 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 Bebauungszeile 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.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen, anlagebedingt sind hohe Umweltauswirkungen und betriebsbedingt bei Umsetzung o. a. Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.2.7 Schutzgut Mensch und Erholung**

**Auswirkungen:**

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

**Ergebnis:**

Bau, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

### **3.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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

## **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die vorhandene Lärmbelastung durch die St 2272 und die BAB A 3 schränken die Nutzung des ausgewiesenen Plangebietes in gewisser Weise leicht ein.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden. Eine besondere Aufwertung in ökologischem Sinne wäre nicht zu erwarten. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung käme es außerdem zu keiner Veränderung entlang der St 2272 (Anlage eines Lärmschutzwalls). Durch die Beibehaltung der stark landwirtschaftlich geprägten Fläche würde der Mangel an naturnahen Gestaltungs- und Gliederungselementen wie Gehölzbestände den Eindruck der Strukturarmut verstärken.

### **3.4 Alternative 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.

### **3.5 Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

#### **3.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

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 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung) und je 100 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche eine Strauchgruppe zu pflanzen ist.

#### **3.5.2 Schutzgut Boden**

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.

### 3.5.3 Schutzgut Klima und Luft

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 Hoock & 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 NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> (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 NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> 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 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.

### **3.5.4 Schutzgut Landschaftsbild**

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.

### **3.5.5 Schutzgut Wasser**

In den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weiterhin 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 (weidfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spürpflasterung 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.

### **3.5.6 Schutzgut Mensch und Lärm**

Durch die auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen von der St 2272 und der Autobahn BAB A3 werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Erdwalles sowie Festsetzungen zum Teilgebiet II getroffen. Hierdurch werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, eingehalten, so dass keine weiteren lärm mindernden Maßnahmen erforderlich sind.

### **3.5.7 Schutzgut Mensch und Erholung**

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

### **3.5.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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

#### **4. 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 Untersuchungsumfangs 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:  $16.623 \text{ m}^2 = 1,6623 \text{ ha}$

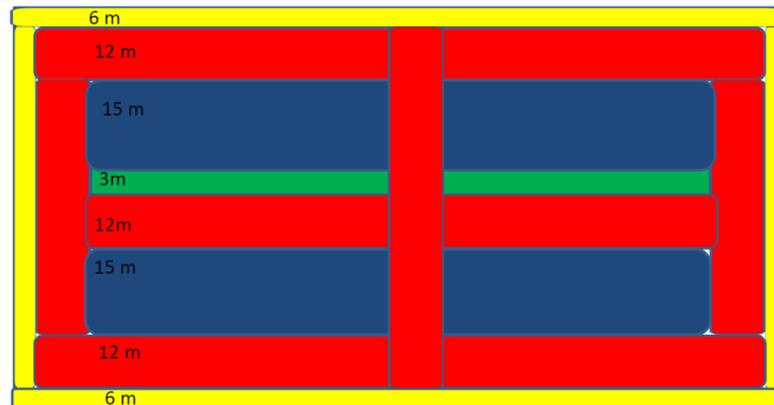
Die Blühflächen werden wie folgt angelegt und gepflegt:

Im Gegensatz zu den Agrarumweltprogrammen (Bayerisches Kulturlandschaftsprogramm) 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 Nahrungshabitats, aber auch Bruthabitats.
- 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 Tötungsverbot 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.

## 5. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

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:

Gebiet	Kategorie	GRZ / Typ	Korrelation Typ / Kategorie	Kompensationsspanne
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 vorangegangenem Kapitel erläutert, wird 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.

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.

## **6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung (Januar 2007)“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz erstellt.

Neben einer mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kitzingen abgestimmten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Kurz-saP (PLÖG GbR vom August 2018) wurde außerdem ein Lärmschutzgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung (TIG Ingenieure GmbH & Co. KG vom 14.04.2020) sowie ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung zur Prognose und Beurteilung verkehrsbedingter Luftschadstoffimmissionen auf das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung (Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 19.08.2019 mit Ergänzung vom 13.04.2020) veranlasst.

Die Einschätzungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser basieren auf einem veranlassten Baugrundgutachten der pgu Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.04.2018.

Die Datenlage für die Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung war soweit ausreichend, sodass bei der Erarbeitung des Umweltberichts keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken festzustellen waren.

## **7. ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Die Überwachung stellt keine kontinuierliche Umweltbeobachtung dar, sondern sollte vielmehr dem aufmerksamen und frühzeitigen Erkennen der aus der Durchführung der Planung resultierenden Folgen dienen. Indirekte Überwachung erscheint durchaus sinnvoll. Ebenso sind fernerkundliche Überwachungsmethoden in Verbindung mit Begehungen und Befragungen wirksame Instrumente der Informationsbeschaffung.

Für die Überwachung ist die Marktgemeinde Kleinlangheim als Verursacher zuständig.

Zu überwachen sind folgende Bereiche des Bebauungsplans mit seinen Kompensationsmaßnahmen:

- die festgesetzten Anpflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen
- die festgesetzten Maße der baulichen Nutzungen / Versiegelungen
- die öffentlichen Anpflanzungen und Grünflächen mit Einhaltung der entsprechenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- die Funktionsfähigkeit und Pflegeintervalle der externen Ausgleichsflächen bzw. der Ersatzflächen für Feldlerchen

## **8. ZUSAMMENFASSUNG**

Die Marktgemeinde Kleinlangheim bemüht sich bereits seit vielen Jahren um eine städtebauliche Weiterentwicklung, um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht werden zu können. Daher hat der Marktgemeinderat Kleinlangheim in seiner Sitzung vom 21.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Graben“ beschlossen. 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. Es schließt an die bestehende, gewachsene Ortsstruktur von Kleinlangheim an. Die zu überplanende Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Für die Erschließungsbauarbeiten ist zu beachten, dass die Baugebietsflächen zur Umgehung des Tötungsverbot für die Feldlerche nach der Ernte im Sommer / Herbst 2020 umgebrochen und bis zum Baubeginn durch regelmäßiges Pflügen / Eggen umgebrochen gehalten werden müssen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nur geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben entstehen.

Durch die Umsetzung der Planung wird das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ in Bezug auf die dort anzutreffenden Feldlerchen beeinträchtigt. Im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden diese Eingriffe ersetzt.

Weitere Eingriffe entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelung im Zuge der baulichen Maßnahmen und lassen eine mittlere Beeinträchtigung der Bodenfunktion erwarten. Demgegenüber wird besonderer Wert auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und umfangreicher Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen sowie privaten Flächen gelegt um die zukünftig bebaute Fläche zur ökologisch aufgewerteten Fläche in ein relativ ausgewogenes Verhältnis zu setzen.

Lärmimmissionen von den angrenzenden Verkehrswegen können das Baugebiet beeinträchtigen und wurden in einem Lärmgutachten untersucht. Bei fachgerechter Umsetzung der aktiven und passiven Schutzmaßnahmen sind mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch gegeben. Für die angrenzende bestehende Wohnbebauung im Ortsbereich „Am Schleifweg“ stelle die umzusetzenden Schutzmaßnahmen hingegen sogar eine Verbesserung in Bezug auf die hier wirkenden Lärmimmissionen gegenüber einer Nichtumsetzung der Planung dar.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert und werden in Kombination mit den Ersatzmaßnahmen zum Verlust des Feldlerchenreviers als externer Ausgleich durch Anlage artenreicher Blühflächen auf der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1574 (Gemarkung Kleinlangheim) kompensiert.

Die Grünordnung mit Pflanzgebot stellt die Begrünung des Gebietes sicher, wodurch sich sicherlich eine Aufwertung in Bezug auf das Landschaftsbild erzielen lässt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichts zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Arten &amp; Lebensräume</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Klima &amp; Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch &amp; Lärm</b>	mittlere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Mensch &amp; Erholung</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Kultur &amp; Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 27.07.2020




---

Tobias Schramm

## **9. LITERATURVERZEICHNIS**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG,  
Bayernatlas

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT,  
FIS Natur Online (FIN-Web)

URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT,  
UmweltAtlas Bayern

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN,  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden  
*ergänzte Fassung – 2. erweiterte Auflage Januar 2003*

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GEOLOGIE UND VERBRAUCHERSCHUTZ,  
Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung  
*ergänzte Fassung – 2. Auflage Januar 2007*

BAYERISCHES STAATSRREGIERUNG,  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)  
*Stand 01.01.2020*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG – REGIERUNG VON UNTERFRANKEN,  
Regionalplan Würzburg (2)  
*in Kraft getreten am 01.12.1985 – aktuelle Lesefassung Stand 17.10.2017 – einschl. 1. – 12. Verordnung*