

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**

**Gewerbegebiet  
„Unterwittighausen-West“**

**Gemarkung Unterwittighausen**

Gemeinde Wittighausen  
Main-Tauber-Kreis

02.11.2020 / 25.05.2021 / 05.07.2022 / 15.09.2022

Gemeinde Wittighausen  
Königstraße 17  
97957 Wittighausen  
Tel.: 09347/9209-0

Büro für Bau und Vermessung  
Ludwig Ohnhaus  
An der Baumbrücke 1  
97957 Wittighausen

## **Inhaltsverzeichnis der Begründung:**

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.0	Gewerbliche Reserven / Gebietsauswahl	3
1.1	Ausweisung des Gewerbegebietes, Standortbestimmung	3
1.2	Entwicklung der Gemeinde Wittighausen (Eigenentwicklung)	4
1.3	Gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Wittighausen	4
1.4	Raumordnung, Ziel und Zweck der Planung	4
1.5	Landwirtschaft	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Städtebaulicher Entwurf	5
4.1	Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise	6
4.3	Dachform und Dachgestaltung	6
4.4	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	6
4.5	Grünflächen	6
5	Erschließung	7
5.1	Straßen / Wege	7
5.2	Wasser und Abwasser	8
6	Bodenordnung- Grundstücksaufteilung	8
7	Umweltschützende Belange	8
7.0	Immissionsschutz	9
7.1	Eingriffe in Naturhaushalt / Denkmalschutz	9
7.2	Minimierung der Eingriffe	10
7.3	Landschaftsbild	11
7.4	Boden	12
7.5	Klima	15
7.6	Biotopbewertung	15
7.6.1	Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte	15
7.6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
7.7	Abwägung	16
7.8	Flächenbilanz	16

## **1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### Allgemeines

Die Zielstellung einer gesunden wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde Wittighausen erfordert auch eine ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Wittighausen sind derzeit nicht genügend Gewerbeflächen zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben vorhanden. Das Gewerbegebiet Linde-Quellwiesen in Unterwittighausen aus dem Jahre 1993 mit der 1. Erweiterung von 2006 und der 2. Erweiterung 2013 ist bebaut und kann deshalb die Nachfrage nach Baugelände zur gewerblichen Nutzung nicht decken. Ebenso so stehen im Gewerbegebiet „An der Straße, Katzenstein“ keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Die vormals im FNP dargestellten Gewerbeflächen nördlich von Oberwittighausen wurden gestrichen. Abgesehen von den nun auszuweisenden Flächen „Wachtelland“ und Unterwittighausen-West“ stehen der Gemeinde Wittighausen keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung. Diese Gebiete schließen direkt an ein vorhandenes Gewerbegebiet und an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterwittighausen an, so dass die gewachsene Struktur angemessen und behutsam erweitert wird. Aus Sicht der Gemeinde Wittighausen ist die Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen dringend notwendig. Dies ist besonders wichtig, da konkrete Anfragen von bauwilligen Betrieben vorliegen. Der Bebauungsplan „Unterwittighausen-West“ steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen und soll zugleich die notwendigen Rechtsgrundlagen für das Ansiedeln größerer und mittlerer Gewerbebetriebe schaffen.

Gerade der ländliche Raum ist auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen angewiesen.

### **1.0 Gewerbliche Reserven / Gebietsauswahl**

Nach aktuellem Stand kann die Gemeinde Wittighausen keine gewerblichen Flächen mehr anbieten. Die einzig verbliebene Fläche im Gewerbegebiet „Katzenstein“ wird an das Raiffeisen-Lagerhaus zur Errichtung einer Annahmestelle für Biogetreide verkauft, ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss wurde bereits gefasst. Im jetzt auszuweisenden Gewerbegebiet „Unterwittighausen-West“ war die Gemeinde Wittighausen bereits im Besitz einiger Flächen, welche auch im Flächennutzungsplan als mögliche Gewerbebeerweiterung ausgewiesen waren. Allerdings erfolgte hier bislang keine Ausweisung als Gewerbegebiet, da die Nachfrage nach solchen Flächen in Wittighausen sehr gering ist.

### **1.1 Ausweisung des Gewerbegebietes, Standortbestimmung**

Mittlerweile haben sich die Planungen der ansässigen Spedition Ehmann konkretisiert, ihren Betrieb aus dem Ortskern Unterwittighausen in das Gewerbegebiet Unterwittighausen-West zu verlegen, und die Sparte „Lagerhaltung“ auszubauen. Das Gewann „Krumme Ackerlänge“ mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> ist hierfür vorgesehen. Laut Gemeinderatsbeschluss vom 03.05.2022 wurde mit dem Unternehmen bezüglich des Verkaufs in Verhandlung getreten. Voraussichtlich wird die Fa. Ehmann vorerst eine Teilfläche erwerben und die Restfläche zur Weiterentwicklung für weitere Vorhaben reservieren. Sowohl die Anforderungen an die Festsetzungen als auch die Flächenansprüche der Firma Ehmann können so ideal befriedigt werden.

Weiterhin ist derzeit ein Flächenanteil von etwa 14.000 m<sup>2</sup> (Gewann „Höhe beim Dorf“) für weitere Gewerbeansiedlungen vorhanden. Diese Fläche kann bedarfsgerecht in kleinere Parzellen aufgeteilt werden. Für diese Flächen haben inzwischen einige Unternehmen Interesse bekundet.

## **1.2 Entwicklung der Gemeinde Wittighausen (Eigenentwicklung)**

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.4.2, ist Wittighausen als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen, d.h. dass die Bevölkerung und Betriebe sich aus der örtlichen Struktur heraus entwickeln sollen. (s. vorher, 1.1 Abs. 2)

Insbesondere in der Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen sieht die Gemeinde Wittighausen eine einmalige Chance für die Entwicklung des Ortes. Diese Unternehmen schaffen also nicht nur Arbeitsplätze in der Region, sondern insbesondere für Bewohner von Wittighausen. Das ist im Übrigen auch das erklärte Ziel der Unternehmen, welche sich dem Ort verpflichtet fühlen.

## **1.3 Gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Wittighausen**

Die Entscheidung der Gemeinde Wittighausen, den Betrieben Wachtelland und der Firma Ehmann Gewerbeflächen anzubieten, war eine Einzelfallentscheidung. Es ist nicht beabsichtigt, dass Wittighausen zu einem Gewerbestandort entwickelt wird. Der Charakter als Wohnortgemeinde mit idealerweise einer angemessenen Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort soll erhalten bleiben und liegt im Interesse der Bevölkerung. Die Beliebtheit als Wohnort begründet sich durch das Fehlen großer Gewerbeansiedlungen und der reizvollen Landschaft. Diesen Standortvorteil wird die Gemeinde Wittighausen nicht aufgeben.

## **1.4 Raumordnung, Ziel und Zweck der Planung**

Einzelhandelsnutzung ist raumordnungsrechtlich zum Schutz der Nahversorgung an diesem Standort unzulässig. Um dies auszuschließen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Nutzungsbeschränkung nach § 1 (9) BauNVO lässt nur Einzelhandel zu, der im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und die Waren selbst produziert bzw. handwerklich verwertet.

## **1.5 Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt zu einem Teil am westlichen Rand in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß Plansatz 3.2.3.3. Die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich von Unterrittighausen ist als Vorrangflur I eingestuft, bei der es sich gemäß Flächenbilanz größtenteils um hochwertige Böden der Vorrangfläche Stufe I handelt.

Aufgrund der Nähe zu einem vorhandenen Gewerbegebiet und der guten überörtlichen Erreichbarkeit auch für den Schwerverkehr gab es leider keine Alternative zur Verwendung dieser Flächen. Die Gemeinde Wittighausen bedauert, dass für die Gewerbeflächen sehr gute landwirtschaftlich nutzbare Böden herangezogen werden müssen und hat sich die Entscheidung nicht leicht gemacht. Betroffen war lediglich ein Vollerwerbslandwirt, bei dem hauptsächlich Pachtflächen betroffen waren. Dieser Betrieb wird voraussichtlich im Laufe der nächsten 10 Jahre auslaufen. Darüber hinaus waren Nebenerwerbslandwirte und Nichtlandwirte betroffen. Zum größten Teil wurden die Flächen getauscht, so dass sich für die betroffenen Bewirtschafter überwiegend kein Flächenverlust ergeben hat.

In der Abwägung aller Argumente wurde aber der gewerblichen Nutzung den Vorrang gegeben. Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft nimmt die Zahl der Vollerwerbslandwirte stetig ab. Die für die Gewerbegebiete herangezogenen Flächen wurden teilweise Nichtlandwirten abgekauft. Ein großer Teil wurde aber getauscht, so dass die Flächenentnahme von aktiven Landwirten in einem erträglichen Maß gehalten werden konnte. Bedeutsamer ist aber, dass mit der Ansiedlung vom Wachtelland der heimischen Landwirtschaft neue Geschäftsfelder eröffnet wurden, die zur Zukunftsfähigkeit der Landwirtschaft beitragen. Hier sei die Produktion von Zutaten für die Futtermittel (Getreide, Kräuter, Blüten, etc.), die Abnahme von Stroh als Einstreu und die Lieferung von Stallmist genannt. Insbesondere die neuen Geschäftsfelder, von der die heimische Landwirtschaft nachweislich profitiert, haben im Abwägungsprozess den Ausschlag dafür gegeben, Ackerfläche für Gewerbegebiete zu nutzen.

Alle aktuell nicht bebauten Flächen werden weiterhin der Landwirtschaft zu Verfügung gestellt und bewirtschaftet.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt westlich von Unterwittighausen an der L 511 in Richtung Zimmern. Die verkehrsgemäße Erschließung erfolgt von der L 511 über die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen im Plangebiet. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen werden im Plangebiet neu hergestellt. Der überplante Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird begrenzt: Im Osten von einer landwirtschaftlichen Hofstelle, im Süden von der L 511 und einem Wirtschaftsweg, im Westen und Norden jeweils von einem Wirtschaftsweg.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,1 ha. Die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Unterwittighausen wurden von der Gemeinde Wittighausen erworben.

Gemarkung	Flurstück Nr.		Fläche
Unterwittighausen	780		2.033
	782		931
	784		2.352
	786		1.522
	787+787/1(wurde geteilt)		1.864
	790		7.289
	793		3.955
	794		1.722
	795 Weg		471
	796/1 Weg Teilfläche		948
	803		2.470
	804		2.506
	805		7.500
	806		4.579
<b>Gesamtfläche</b>	<b>Bebauungsplan</b>		<b>40.142 m2</b>

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Regionalplan 2020 des Regionalverband Heilbronn-Franken vom 6/2006. Das Plangebiet berührt im Westen ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterwittighausen-West“ ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld-Wittighausen bisher nicht als Gewerbefläche ausgewiesen. Die geplante Gewerbegebietsfläche wurde in den FNP übernommen. Aktuell wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben, der Aufstellungsbeschluss hierfür wird in Kürze erfolgen.

## 4 Städtebaulicher Entwurf

### 4.1 Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der an den Ortsrand angrenzende östliche Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) ausgewiesen. Hier sind nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (Siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 2.1.1 b). Der Grundgedanke besteht in einer möglichst dem Bedarf angepassten Bebauungsplanung, um eine flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten und trotzdem die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen. Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des

Gewerbeflächenbedarfs und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere zum Schutz naturschutzfachlich hochwertiger Arten und Biotope, soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der maximalen Gebäudehöhen.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)
- Die Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze für Gewerbebetriebe wird entsprechend der betrieblichen Struktur dem Bedarf angepasst und im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Öffentliche Parkplätze werden im erforderlichen Umfang ausgewiesen.
- Geringer Bedarf an öffentlichen Straßenflächen

#### **4.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise**

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet i.S. von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die maximale Gebäudehöhe mit 15,0 m (GE) bzw. 12,0 m (GE/e) festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude werden sinngemäß in offener Bauweise errichtet. Die max. Gebäudelänge wird nicht beschränkt und ergibt sich anhand der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Baukörper werden nach max. 50,0 m durch Vorbauten und Rücksprünge gegliedert.

Die Gebäudehöhe wird mit max. 15,0 m im GE und max. 12,0 m im GE/e festgesetzt, um für gewerbliche Räume die notwendige Höhe für Produktionsflächen (Hochregallager, Kranwagen mit Unterkonstruktion usw.) bereitstellen zu können.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird dem Gelände und dem Straßenniveau angepasst und wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

#### **4.3 Dachform und Dachgestaltung**

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckungen möglich. Es werden alle für Industriebauten zeitgemäßen Dachformen zugelassen. Für die Dacheindeckung dürfen nur blendungsfreie und keine glänzenden Materialien verwendet werden. Ausnahmen stellen regenerative Energiequellen dar (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen). Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Es wird hier im Besonderen auf begrünte Dächer hingewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese im Plangebiet erwünscht und zulässig.

#### **4.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### **4.5 Grünflächen**

##### Öffentliches Grün

Die vorgesehene Retentionsfläche (RRB) und die angrenzenden Seitenflächen sind als extensive Wiese anzulegen und extensiv durch eine maximal 2-schürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zu pflegen. Teilflächen (ca. 20 %), sind als Altgrasstreifen zu belassen und im Folgejahr mitzumähen. Die Ansaat ist mit gebietsheimischem Saatgut für artenreiche Wirtschaftswiesen oder durch Aufbringen von Heudrusch artenreicher Grünlandflächen aus dem Gemeindegebiet oder angrenzender Gemarkungen vorzunehmen.

### Privates Grün

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufläche sind mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Bei der Wahl der Bepflanzung sind optisch ansprechende naturraumtypische Gehölze wie Hartriegel, Haselnuss und wolliger Schneeball der Bepflanzung beizumischen. Diese Gehölze sind durch Blüten und Früchte optisch ansprechend und zudem wertvolle Elemente im Naturhaushalt. Die Pflanzungen sollen in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis beratend erfolgen.

Für Baumpflanzungen ist die Verwendung hochstämmiger regionaltypischer Obstbäume oder mittel- bis großkroniger gebietsheimischer Laubbäume wie beispielsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hängebirke (*Betula pendula*), Speierling (*Sorbus domestica*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) vorgesehen.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Straßen / Wege**

Die Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE/e) ist lediglich als Grundstücks Zu- und Ausfahrt anzusehen. Auch wird über diese Zufahrt die Erreichbarkeit des RRB gewährleistet. Die Verkehrsanbindung des Gebietes (GE) erfolgt durch einen neu herzustellenden Anschluss (Planstraße A) an die Landesstraße 511. Dieser wird gemeinsam im Zuge des parallel geplanten Sondergebietes „Wachtelland“ hergestellt. Die Gemeinde Wittighausen hat hier die Umfeldbedingungen entsprechend der RAS-K-1 im Einzelfall betrachtet und abgewogen. In Abstimmung mit den Verkehrsbehörden werden die geplanten Einmündungen vorfahrtsregelnd beschildert und zur Kenntlichmachung mit einer Blockmarkierung versehen.

Die Planstraßen werden verkehrsgerecht an die L 511 angeschlossen. Die Eckausrundungen erfolgen entsprechend der RAS-K-1 und werden durch einen Schlepplkurvenplan nachgewiesen. Dies erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden im Zuge der Erschließungsplanung. Die Sichtverhältnisse sind entsprechend der Ras-K-1 mit 200 m ausreichend vorhanden und sind im Plan dargestellt. Die neue Erschließungsstraße A wird mit einer Breite von 6,50 m hergestellt. Der jetzt vorhandene Weganschluss an die L 511 entfällt gänzlich. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über den neu hergestellten Straßenanschluss. Im Plangebiet werden nur in den Bedarfsbereichen straßenbegleitenden Gehwege angelegt, um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Die Fahrbahn der Erschließungsstraßen wird innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen asphaltiert hergestellt und mit Rundbordsteinen begrenzt. Die Entwässerung erfolgt über Straßenabläufe in die Regenwasserleitung (b), welche durch ein Reinigungsbauwerk in das Regenrückhaltebecken eingeleitet wird. Dieses Regenrückhaltebecken wird zwischen der Zufahrtsstraße und der L 511 angelegt und nimmt das anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet „Wachtelland“ und dem westlichen Bereich des Gewerbegebietes Unterwittighausen-West auf. Das im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene RRB nimmt die anfallenden Oberflächenwässer aus dem östlichen Bereich des GE auf. Das Gelände um die Retentionsbecken wird mit einem Zaun gesichert.

Aus entwässerungstechnischer Sicht und wegen der Höhenlage müssen beide Rückhaltebecken genau an dieser Stelle hergestellt werden. Um eine mögliche Gefährdung des Straßenverkehrs auf der L 511 zu minimieren, wird im Zuge der Gebietserschließung eine Schutzeinrichtung gem. den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS 2009), in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, hergestellt. Die alleeartige Bepflanzung mit Bäumen entlang der L 511 erfolgt oberhalb der bestehenden Straßenböschung und stellt eine natürliche Abrundung des Baugebietes dar. Aufgrund der dortigen gestreckten Linienführung der Landesstraße dürfte eine Gefährdung des Straßenverkehrs, durch Abkommen von der Fahrbahn, als gering angenommen werden.

## 5.2 Wasser und Abwasser

### Wasser

Quer durch das Plangebiet verläuft die Hauptversorgungsleitung der Wasserversorgung Poppenhausen - Vilchband. Diese Leitung wird umgelegt, so dass sie im öffentlichen Straßenbereich zu liegen kommt. Dort, wo dies nicht möglich ist, wird die Wasserleitung durch ein Leitungsrecht gesichert. Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgungsleitung Poppenhausen – Vilchband angeschlossen und von dort versorgt. Für die Gebietsversorgung wird ein Druckminderer erforderlich der im Übergabeschacht der Wasserleitung eingebaut wird, so dass im gesamten Plangebiet ein Druck von ca. 6 – 8 bar vorhanden ist.

### Brandschutz

Zur Brandbekämpfung werden Innerhalb des Plangebietes zur Entnahme von Löschwasser in angemessener Entfernung (max. 140 m) Hydranten hergestellt und gut sichtbar beschildert.

### Abwasser

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung wird dabei über die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems gewährleistet.

### Oberflächenwässer

Die Oberflächenwässer sind je nach Entstehungsort zu trennen. Unterschieden wird hier:

- a) Abwasser von Dachflächen und Terrassen
  - b) Abwasser von Hof- und Parkplatzflächen
- 
- a) Das anfallende unschädliche Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, o. ä. ist auf dem jeweiligen Grundstück über ein getrenntes Leitungssystem direkt in das geplante Rückhaltebecken abzuleiten.
  - b) Das anfallende Wasser von Hof- und Parkplatzflächen muss vor Einleitung in das Rückhaltebecken gereinigt werden. Hierzu ist eine gesonderte Ableitung durch ein Reinigungsbauwerk in das Rückhaltebecken erforderlich.

Das Reinigungsbauwerk am jeweiligen Becken wird durch die Gemeinde im Zuge der öffentlichen Erschließung hergestellt. Eventuell erforderliche Reinigungsbauwerke innerhalb der privaten Erschließungsflächen sind vom Betreiber im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf eigene Kosten herzustellen.

Vom Rückhaltebecken (RRB) wird das dort gesammelte Regenwasser durch das RÜ 4 über die Entlastungsleitung des RÜ 4 in den Wittigbach eingeleitet.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde durchgeführt und mit der Entscheidung des LRA Main-Tauber-Kreis vom 22.10.2021 abgeschlossen und genehmigt.

## 6 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die für die Erschließung notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wittighausen.

## 7 Umweltschützende Belange

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.



Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterwittighausen. Die angrenzende Bebauung an die Ortslage wird durch das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (GE/e) den Umfeldbedingungen angepasst.

## 7.0 Immissionsschutz

Innerhalb des zu erschließenden Gewerbegebiets ist mit geringen negativen immissionsschutzrechtlichen Einflüssen zu rechnen. Im Umfeld des Bebauungsplans liegt südlich das Gewerbegebiet Linde-Quellwiesen. Die beiden Gewerbegebiete werden lediglich durch die L 511 getrennt. Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE/e) an. Im Norden und Westen grenzen Wirtschaftswege das Plangebiet zum offenen Gelände ab. Im Nordosten befindet sich ein Wohngebiet (WA), dessen Abstand zum westlichen Rand des GE ca. 220 m und zum östlichen Rand des GE einen Abstand von ca. 100 m beträgt. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) ausgewiesen. Auch hier beträgt der Abstand ca. 100 m zum nordöstlich gelegenen Wohngebiet.

Zur Beurteilung des Anlagen- bzw. Gewerbelärms ist die TA Lärm /5/ maßgebend. Die TA Lärm legt die in der folgenden Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte (IRW) für Gewerbelärmimmissionen fest.

### Immissionsrichtwerte, TA Lärm

Beurteilungszeit	WA	MD/Mi	GE
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Sie gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen. Während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die IRW tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben sind auch für das Gewerbegebiet Unterwittighausen-West und der angrenzenden Bebauung einzuhalten. Der Nachweis über die Verträglichkeit erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahren und ist auf die betrieblichen Belange abzustimmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren ist ein Immissionsschutzgutachten vorzulegen.

Die An- und Abfahrt der Kunden und Mitarbeiter sowie der Anlieferungsverkehr zum Gewerbegebiet (GE) erfolgt direkt über die L 511. Auf der L 511 erfolgt die sofortige Vermischung mit dem übrigen Straßenverkehr. Für das benachbarte Sondergebiet Wachtelland wurde ein Immissionsgutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass von dem Zu- und Abfahrtspunkt wie auch von den anderen Bereichen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Diese Angaben können auch für das Gewerbegebiet bei der Zu- und Abfahrt angesetzt werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE/e) sind u. a. nur Gewerbebetriebe in geschlossenen Hallen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 2.1.1 b).

## 7.1 Eingriffe in Naturhaushalt / Denkmalschutz

Mit der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorgenommen.

### **Naturhaushalt:**

Durch Überplanung der vorhandenen Grundstücke als Baufläche wird es zu einem größeren Versiegelungsgrad der Oberfläche als bisher kommen. Dieses Defizit wird durch Maßnahmen im Gebiet durch Anpflanzen großkroniger Bäume entlang der L511, den Erschließungsstraßen und der Gebietsabgrenzung, als auch durch den Ausgleich mit Ökopunkten an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes erreicht. Für diesen Ausgleich werden im Rahmen der Flurneuordnung

„Insinger Bach“ „Ökopunkte generiert und anschließend gegengerechnet. Hierüber wird ein gesonderter Nachweis der Gemeinde Wittighausen geführt.

Wie bereits ausgeführt wurde, sollen die erforderlichen Öko-Punkte größtenteils im Rahmen der Flurneuordnung „Insinger Bach“ erbracht werden. Diese Flurneuordnung verfolgt überwiegend ökologische Ziele. Derzeit werden regelmäßig Flächen angekauft, um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen. Teilweise werden die Flächen bereits jetzt ökologisch bewirtschaftet und wurden entsprechend im Ökokonto eingebucht. Es ist im Moment noch nicht abschließend Flurstücks scharf darstellbar, wo welche Maßnahme umgesetzt wird, da sich die Grenzen noch verschieben, die Maßnahmen noch detailliert ausgearbeitet und die Flurstücke neu benannt werden. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Abschluss der Flurneuordnung ein erheblicher Überschuss an Ökopunkten besteht. Daher ist es nach hiesiger Auffassung wenig zielführend und auch ökologisch nicht sinnvoll, wenn planexterne Ausgleichsflächen gesucht werden, welche isoliert in der Landschaft liegen und nicht in einem größeren ökologischen Kontext stehen. Mit der Flurneuordnung „Insinger Bach“ wird ein sehr großflächiger Biotopkomplex geschaffen, der die erforderlichen Ökopunkte bringen wird. Daher erscheint es sehr sinnvoll, wenn ausnahmsweise das Ökokonto „ins Minus gehen“ kann. Sobald die Maßnahmen absehbar sind, werden diese mit dem Umweltschutzamt abgestimmt. Sollten sich zwischenzeitlich Möglichkeiten Ökoflächen zu erwerben ergeben, wird dies selbstverständlich umgesetzt und im Ökokonto eingebucht. Darüber hinaus fand am 20.05.2022 ein umfangreicher Ortstermin mit der Forstverwaltung statt, um Waldflächen zu identifizieren, welche sich ebenfalls für Ökokontomaßnahmen eignen. Dies war ein sehr vielversprechender Termin, es wird zeitnah eine Rückmeldung erwartet, so dass auch hier sinnvolle und zusammenhängende Maßnahmen im Wald umgesetzt werden können. In dem Zusammenhang wurde vor einigen Monaten bereits eine hierfür geeignete Waldfläche erworben.

#### **Bundesnaturschutzgesetz:**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz sind auch in der Bauleitplanung zu beachten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist erforderlich und wird von der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW durchgeführt. Diese saP wird nach Fertigstellung in den Bebauungsplan eingearbeitet und diesem beigelegt.

#### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal Neolithische und urnenfelderzeitliche Siedlung (Listen Nr. 3). Die Ausdehnung seit den 1930 Jahren bekannten und gegenwärtig bereits seitens des LAD zu großen Teilen untersuchte vorgeschichtliche Siedlung in den Gewannen „Gänскоп, Höhe beim Dorf, Krumme Ackerlänge, Tiefenweg links, Tiefenweg rechts“ ist im Denkmalschutz innerhalb des Plangebiets geführt. An der Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse. Sämtliche Bodeneingriffe, einschließlich geologischer Untersuchungen, bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Bei der Bauausführung könnten bisher unbekannte Funde erschlossen werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Wittighausen anzuzeigen. Die Arbeiten im betroffenen Bereich sind unverzüglich einzustellen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

### **7.2 Minimierung der Eingriffe**

Bei der Erstellung der Planung wurde eine umweltschonende Bauausführung zugrunde gelegt. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen bzw. – Versiegelungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden. Bei den Baumaßnahmen sind der Oberboden und der Unterboden getrennt abzutragen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die Bauherren und die Gemeinde werden durch die schriftlichen Festsetzungen verpflichtet, bei ihren Bauvorhaben die Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz zu beachten. Das Augenmerk bei der Planung richtet sich im Besonderen darauf, die zu 100 % versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten, um damit die Natur und Umwelt zu schützen. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht gestattet.

Die Pflanzflächen soll in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis und der ÖAW angelegt werden.

Rodungen bzw. Entfernung von oberirdischen Pflanzenteilen, sowie das Fällen von Bäumen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Die Halle im Süden des B-Plan-Gebietes ist in den Wintermonaten (November-Februar zurückzubauen (Fledermäuse, Vögel). Falls das nicht möglich ist, ist vor dem Rückbau sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel am Gebäude vorhanden sind.

Die Räumung des Baufeldes hat in der Zeit zu erfolgen, in der eine Anwesenheit von bodenbrütenden Arten ausgeschlossen werden kann (September bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass sich keine Bodenbrüter im Geltungsbereich befinden.

Der Verlust möglicher Nistgelegenheiten für gebäudebrütende Vogelarten ist durch das Ausbringen künstlicher Nisthilfen im Umfeld zu kompensieren (1 Halbhöhle)

Vor Eingriffsbeginn sind die Böschung zur L511 und um die Halle im Süden des B-Plan-Gebiets mittels Reptilienschutzzaun vom Eingriffsbereich abzutrennen. Im Bereich der geplanten Grünstreifen sind Winterquartiere und Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen anzulegen. Im Bereich der Brache in Südosten des B-Plan-Gebiets sind eventuell vorkommen der Zauneidechse abzusammeln und hinter die Zäune zu verbringen.

Alternativ können im Vorfeld der Baumaßnahme durch Untersuchungen Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffsbeginn sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtungen auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Unterwittighausen-West“ in Unterwittighausen ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Arten, für die ein Vorkommen im Bereich der geplanten Baumaßnahmen nachgewiesen oder potenziell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht zu rechnen.

### **7.3 Landschaftsbild**

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch den Anschluss an den Ortsrand ist diese Beeinträchtigung nicht so ausgeprägt wie an anderer exponierter Stelle. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, wird jedoch durch die vorgesehenen Festsetzungen so gering wie möglich gehalten. Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude wird durch die Festsetzungen der max. Gebäudehöhen dem Gewerbebedarf angepasst und möglichst geringgehalten werden. Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Lampen mit einem UV- armen, insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und Energiesparlampen vorgesehen. Da die Minimierung dieser Eingriffe allein nicht als ausreichend ange-

sehen werden kann, sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Nur durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes können die Grundlagen zur Schaffung von Gewerbeflächen erreicht werden und dadurch auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Dies stellt für die Gemeinde Wittighausen ein großes Anliegen dar.

#### **7.4 Boden**

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung als Gewerbegebiet in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust – Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Verlust – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust – Standort für natürliche Vegetation

Durch die Bereitstellung von Bau- und Straßenflächen im Plangebiet, verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Im überbauten Bereich verliert der Boden seine Funktion als Standort für natürliche Vegetation. Jedoch erhöht sich in nicht überbauten Bereichen die Chance der Ansiedlung von hochwertiger Vegetation.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- Bodenverlust durch Bebauung und Versiegelung
- Bodenverlust durch Erosion
- Funktionsverlust durch Verdichtung
- Funktionsverlust durch Nähr- und Schadstoffeinträge

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung des Gewerbegebiets verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Dagegen wird es keine Erhöhung des erosionsbedingten Bodenverlustes geben, da außerhalb der Bauflächen alle Flächen gärtnerisch angelegt und begrünt werden. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und aufgrund von Nähr- und Schadstoffeinträgen ist zu erwarten. Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird durch die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten.

Die Bewertung der einzelnen Faktoren ist in der nachfolgenden Berechnungstabelle zur Bilanzierung und Kompensation zum Schutzgut Boden, diesem Kapitel angehängt. Betrachtet wurden nur Flächen, die durch die Bebauung eine Veränderung in Bezug auf die Bodenfunktionen erfahren. Wegflächen, Grünflächen oder bereits bebaute Flächen, deren Nutzung sich nicht ändert, wurden nicht mit herangezogen.

Abschließend lässt sich aus der Differenz Kompensationsbedarf und Kompensationsleistung ein Defizit von 399.456 Ökopunkten errechnen. Diese können über das Ökokonto der Gemeinde Wittighausen und planinterne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die konkreten Maßnahmen werden im Ökokonto der Gemeinde Wittighausen benannt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Wie bereits ausgeführt wurde, sollen die erforderlichen Öko-Punkte größtenteils im Rahmen der Flurneuordnung „Insinger Bach“ erbracht werden. Diese Flurneuordnung verfolgt überwiegend ökologische Ziele. Derzeit werden regelmäßig Flächen angekauft, um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen. Teilweise werden die Flächen bereits jetzt ökologisch bewirtschaftet und wurden entsprechend im Ökokonto eingebucht. Es ist im Moment noch nicht abschließend Flurstücks

scharf darstellbar, wo welche Maßnahme umgesetzt wird, da sich die Grenzen noch verschieben, die Maßnahmen noch detailliert ausgearbeitet und die Flurstücke neu benannt werden. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Abschluss der Flurneuordnung ein erheblicher Überschuss an Ökopunkten besteht. Daher ist es nach hiesiger Auffassung wenig zielführend und auch ökologisch nicht sinnvoll, wenn planexterne Ausgleichsflächen gesucht werden, welche isoliert in der Landschaft liegen und nicht in einem größeren ökologischen Kontext stehen. Mit der Flurneuordnung „Insinger Bach“ wird ein sehr großflächiger Biotopkomplex geschaffen, der die erforderlichen Ökopunkte bringen wird. Daher erscheint es sehr sinnvoll, wenn ausnahmsweise das Ökokonto „ins Minus gehen“ kann. Sobald die Maßnahmen absehbar sind, werden diese mit dem Umweltschutzamt abgestimmt. Sollten sich zwischenzeitlich Möglichkeiten Ökoflächen zu erwerben ergeben, wird dies selbstverständlich umgesetzt und im Ökokonto eingebucht. Darüber hinaus fand am 20.05.2022 ein umfangreicher Ortstermin mit der Forstverwaltung statt, um Waldflächen zu identifizieren, welche sich ebenfalls für Ökokontomaßnahmen eignen. Dies war ein sehr vielversprechender Termin, es wird zeitnah eine Rückmeldung erwartet, so dass auch hier sinnvolle und zusammenhängende Maßnahmen im Wald umgesetzt werden können. In dem Zusammenhang wurde vor einigen Monaten bereits eine hierfür geeignete Waldfläche erworben.

Ausgangssituation	Planung	Fläche (m²)	Bewertung vor Eingriff		Bewertung nach Eingriff		Abwertung durch die Maßnahme (-)		Kompensationsbedarf	
			Wertestufe des Bodens	Ökopunkte pro m²	Wertestufe des Bodens	Ökopunkte pro m²	Um Wertestufen	Ökopunkte pro m²	Bodenwert-einheiten	Ökopunkte
Acker	Flst 780									
	Flä. Ver -Ents.	32	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Becken	420	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Ge (0,2) grün	137	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	180	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
		546	3,33	13,32	0	0	3,33	13,32	1818	7272
		718	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	1917	7668
Acker	Flst 782									
	Flä. Ver -Ents.	15	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Becken	196	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Ge	71	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	73	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
		285	3,33	13,32	0	0	3,33	13,32	949	3796
		291	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	777	3108
Acker	Flst 784									
	Flä. Ver -Ents.	45	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Becken	471	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Ge (0,2) grün	197	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	170	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
		790	3,33	13,32	0	0	3,33	13,32	2631	10524
		679	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	1813	7252
Acker	Flst 786									
	Flä. Ver -Ents.	32	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Grün	199	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Straße	158	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	422	1688
	Ge (0,2) grün	140	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
		87	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
		557	3,33	13,32	0	0	3,33	13,32	1855	7420
		349	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	932	3728
Acker	Flst 787+787/1									
	Flä. Ver -Ents.	42	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
	Ge (0,2) grün	166	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	177	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
		22	0	0	0	0	0	0	0	0
		660	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	2422	9688
		708	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	1890	7560
		89	0	0	0	0	0	0	0	0
Acker	Flst 790									
	Flä. Ver -Ents.	170	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
	Strasse	5	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	13	52
	Ge (0,2) grün	170	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	1253	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
		681	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	1818	7272
		5010	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	18387	73548
Acker	Flst 793									
	Becken	446	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Strasse	594	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	1586	6344
	Ge (0,2) grün	474	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	1740	6960
	Versiegelt (0,8)	489	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
		1865	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	6845	27380
Acker	Flst 794									
	Becken	134	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Strasse	117	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	312	1248
	Ge (0,2) grün	42	2,67	10,68	2,67	10,68	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	245	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
		191	2,67	10,68	0	0	2,67	10,68	510	2040
		979	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	3593	14372
Weg	Flst 795									
	Becken	39	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strasse	29	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ge (0,2) grün	81	0	0	0	0	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	322	0	0	0	0	0	0	0	0
Acker	Flst 803									
	Becken	15	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Strasse	501	3,33	13,32	0	0	3,33	13,32	1668	6672
	Ge (0,2) grün	66	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	279	1,67	6,68	1,67	6,68	0	0	0	0
		493	3,33	13,32	0	0	3,33	13,32	1642	6568
		1113	1,67	6,68	0	0	1,67	6,68	1859	7436
Acker	Flst 804									
	Ge (0,2) grün	191	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	310	3,33	13,32	3,33	13,32	0	0	0	0
		763	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	2800	11200
		1242	3,33	13,32	0	0	3,33	13,32	4136	16544
Acker	Flst 805									
	Ge (0,2) grün	1500	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
		6000	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	22020	88080
Acker	Flst 806									
	Ge (0,2) grün	161	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
	Versiegelt (0,8)	737	3,67	14,68	3,67	14,68	0	0	0	0
		732	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	2686	10744
		2949	3,67	14,68	0	0	3,67	14,68	10823	43292
Weg	Flst 796/1									
	Becken	352	0	0	0	0	0	0	0	0
	Straße	570	0	0	0	0	0	0	0	0
		26	0	0	0	0	0	0	0	
Endsumme Kompensationsbedarf									99.864	399.456

## 7.5 Klima

Im Plangebiet sind durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes keine Veränderungen des Klimas zu erwarten. Lediglich im Bereich des Kleinklimas können geringfügige Veränderungen entstehen, was jedoch auf Grund der geplanten Bebauung unvermeidbar ist. Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Wind Verwirbelungen erwartet. Es wird eine abweichende Bauweise (a), im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, so dass hier keine Luftstaus zu erwarten sind.

## 7.6 Biotopbewertung

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Ausgleichsbeurteilung wird die Nutzung der geplanten Flächen mit der jetzigen Nutzung verglichen und gewichtet. Da ein kompletter Ausgleich mit den vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes nicht geschaffen werden kann, hat die Gemeinde Wittighausen auf Gemarkung Unterrittighausen Ausgleichsflächen bereitgestellt und die Möglichkeit weitere Ausgleichsflächen zu schaffen.

### 7.6.1 Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte

Folgende Biotope werden überbaut (aktueller Bestand vor dem Eingriff):

Biotoptyp			Fläche	Ökopunkte
Acker	Acker	37-11	38.589 m <sup>2</sup>	154.356 Pkt.
Grünland	Rasen	33-80	432 m <sup>2</sup>	1.728 Pkt.
	Grasweg	60-25	471 m <sup>2</sup>	2.826 Pkt.
Versiegelt	Straßen und Plätze	60-20	591 m <sup>2</sup>	591 Pkt.
Bauwerke		60-10	59 m <sup>2</sup>	59 Pkt.
			<b>40.142 m<sup>2</sup></b>	<b>159.560 Pkt.</b>

Biotoppunkte derselben Flächen nach dem Eingriff (zukünftiger Bestand):

Biotoptyp			Fläche	Ökopunkte
Becken	Retentionsfläche	12-61	534 m <sup>2</sup>	6.942 Pkt.
	Böschung und Grünfläche	33-41	1.539 m <sup>2</sup>	20.007 Pkt.
Versiegelt	Straßen und Plätze	60-20	2.448 m <sup>2</sup>	2.448 Pkt.
Priv. Grün Umring	Fettwiese , Gebüsch	33-41	4.930 m <sup>2</sup>	64.090 Pkt.
	Zuschlag Bäume			
	26 Bäume; 15 cm Umfang;60 cm Zuw.			11.700 Pkt.
	25 Bäume; 10 cm Umfang;50 cm Zuw.			9 000 Pkt.
Öffentl. Grün (Bankett)	Kleine Grünfläche	60-50	536 m <sup>2</sup>	2.144 Pkt.
Bauplätze	Privates Grün (0,2)	60-60	2.087 m <sup>2</sup>	12.522 Pkt.
	Gebäude (0,8)	60-10	28.068 m <sup>2</sup>	28.068 Pkt.
			<b>40.142 m<sup>2</sup></b>	<b>156.921 Pkt.</b>
<b>Bilanz</b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>2.639 Pkt.</b>

Biotoppunkte der Eingriffsfläche "nachher" minus "vorher" (= Abwertung): 2.639 Punkte

Durch den nicht zu schaffenden Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanes entsteht rechnerisch ein Defizit von 2.639 Ökopunkten. Mit dem Defizit aus der Bodenwertberechnung von 399.456 Ökopunkten macht dies ein Gesamtdefizit von 402.095 Ökopunkten

### 7.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamteingriff schafft die Gemeinde Wittighausen einen naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb und des Plangebiets und auf außerhalb gelegenen Ausgleichsflächen. Für den Ausgleich wird das Ökokonto der Gemeinde Wittighausen herangezogen, das zum jetzigen Zeitpunkt ein Guthaben von 238.545 Ökopunkten aufweist. Dennoch verbleibt nach der Verrechnung mit dem Ökokonto der Gemeinde Wittighausen (402.095 – 238.545) ein Defizit von 163.550 Ökopunkten. Dieses Defizit wird im Rahmen der Flurneuordnung „Insinger Bach“ ausgeglichen und gegengerechnet. Dort werden im Bereich des Gewässerrandstreifen die erforderlichen Punkte generiert.

### 7.7 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange, Schaffung benötigter und geeigneter Gewerbeflächen zur Deckung des Bedarfs im gesamten Gemeindegebiet von Wittighausen, gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur, hat die Gemeinde Wittighausen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig eingestuft.

Durch die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie die für die Lage des Plangebietes geeignete Höhenentwicklung kann nach Vollendung der vorgesehenen Maßnahmen im Baugebiet kein kompletter Ausgleich des Eingriffes erreicht werden. Der verbleibende auszugleichende Eingriff wird nach § 1a BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes ausgeglichen und durch geeignete Maßnahmen auf den von der Gemeinde Wittighausen bereitgestellten Flächen kompensiert. Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Dies stellt ebenfalls einen erheblichen Beitrag zum Schutz der Tierwelt und zur Minimierung des Eingriffs dar. Durch die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist ebenfalls zu erwarten. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff, der allerdings durch die entsprechenden festzusetzenden Maßnahmen ausgeglichen werden soll, derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Aus den genannten Gründen kommt die Gemeinde Wittighausen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Unterwittighausen-West“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

### 7.8 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	Straße	Grünfläche (öffentlich)	Grünfläche (priv. Grün)	Bauland
	m2	m2	m2	m2
<b>40.142</b> m2	2.448	2.609	7.017	28.068
<b>100%</b>	6,10%	6,50%	17,48%	69,92%