

# **Gemeinde Wittighausen**

## **Bebauungsplan Wohngebiet „Oberdorf“ Gemarkung Vilchband**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Oberdorf“ sollen die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von Vilchband durch die Bereitstellung von Baugelände zur Ansiedlung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Wittighausen erfordert auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauflächen im Ortsteil Vilchband. Im gesamten Gemeindegebiet von Wittighausen ist derzeit nicht genügend Wohnbaufläche vorhanden.

Die überplante Fläche wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Mit der Ansiedlung von Wohnbebauung werden gerade für die jungen Bauwilligen von Vilchband Anreize geschaffen sich in Vilchband für die Zukunft anzusiedeln

Als voraussichtliche eingeschränkt erhebliche Umweltauswirkungen ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen, sowie der Verlust und die Veränderung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren zu nennen. Die Veränderung des Landschaftsbildes ist von unerheblicher Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden in der Begründung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.

- **Ausgleich der Biotopfläche**  
Weiterentwicklung von nicht überbaubaren Biotopflächen und Ausgleich auf Flächen außerhalb des Plangebietes.
- **Schutzgut Boden**  
Die Grundsätze des Bodenschutzes werden beachtet. Oberboden wird getrennt abgetragen und gelagert. In den nicht bebauten Bereichen sind Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden.
- **Schutzgut Landschaftsbild**  
Die Trauf-, First-, und Gebäudehöhen wurden auf das mindeste erforderliche Maß festgesetzt. Für die Dacheindeckung sind nur blendungsfreie und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Ausnahmen stellen regenerative Energiequellen dar, z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen.
- **Artenschutzrechtlichen Bestimmungen**  
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde von der ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW durchgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen werden/wurden durchgeführt.

Durch diese Maßnahmen, wird auf die zu erwartende Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild reagiert.

## **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Der Entwurf wurde nach Billigung durch den Gemeinderat vom 16.05.2022 bis 20.06.2022, gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einem Einwohner Bedenken bezüglich der Abwasserbeseitigung eingebracht. Weitere Bedenken und Anregungen von der Einwohnerschaft sind nicht eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

2. Der Entwurf wurde nach Billigung durch den Gemeinderat vom 24.07.2023 bis 25.08.2023, gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind hier keine Bedenken von Bürgern eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung dokumentiert und in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Um die Bruttowohndichte von 40 Einwohner/ha zu erreichen, wurde die Verfahrensgrenze mit Beschluss des GR vom 24.10.2023 im Süden geringfügig geändert und die bestehende Grünfläche mit Baumbestand aus dem Verfahren herausgenommen. Wegen dieser Änderung wurde der Bebauungsplan noch einmal öffentlich ausgelegt.

3. Der Entwurf wurde nach Billigung durch den Gemeinderat vom 06.11.2023 bis 08.12.2023, gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind hier keine Bedenken aus der Bevölkerung eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Bedenken und Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Abwägung wurden daher keine Änderungen erforderlich.

Nachdem die Verfahrensgrenze in der 3. Auslegungsrunde geändert wurde und dadurch eine rechnerische Bruttowohndichte von 41,09 Einwohner/ha erreicht wurde, kann die Planung nunmehr auch vom RPS-Raumordnung mitgetragen werden.

Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zugestimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

## **Ergebnis der Abwägung**

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange, Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil Vilchband, 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 nur ein geringer 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.

Wittighausen, den 15.12.2023

.....  
(Marcus Wessels, Bürgermeister)