

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Am Bären“

Gemarkung Unterwittighausen

Gemeinde Wittighausen
Main-Tauber-Kreis

26.10.2015 / 02.02.2016 / 30.06.2016

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 |
| 2 | Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes | 7 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 8 |
| 3.1 | Regionalplan | 8 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4 | Städtebaulicher Entwurf | 8 |
| 4.1 | Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2 | Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise | 9 |
| 4.3 | Dachform und Dachgestaltung | 9 |
| 4.4 | Grünflächen | 9 |
| 5 | Erschließung | 10 |
| 5.1 | Straßen / Wege | 10 |
| 5.2 | Wasser und Abwasser | 11 |
| 6 | Bodenordnung- Grundstücksaufteilung | 11 |
| 7 | Umweltschützende Belange | 11 |
| 7.0 | Immissionsschutz | 12 |
| 7.1 | Eingriffe in Naturhaushalt | 12 |
| 7.2 | Minimierung der Eingriffe | 12 |
| 7.3 | Landschaftsbild | 12 |
| 7.4 | Boden | 13 |
| 7.5 | Klima | 16 |
| 7.6 | Biotopbewertung | 16 |
| 7.6.1 | Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte | 16 |
| 7.6.2 | Ausgleichsfläche: Biotope und Biotoppunkte | 17 |
| 7.6.3 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 18 |
| 7.7 | Abwägung | 18 |
| 7.8 | Flächenbilanz | 18 |

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Allgemeines

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Wittighausen erfordert auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen im Kernort Unterwittighausen. In Unterwittighausen ist derzeit nicht genügend Wohnbauland vorhanden. Das Baugebiet aus dem Jahre 2004 „Pilgerspfad IV“ ist weitgehend bebaut und kann die derzeitige Nachfrage nach Baugelände nicht mehr decken. Daher ist aus Sicht der Gemeinde Wittighausen die Bereitstellung von geeigneten und den Bedürfnissen angepassten Bauland dringend notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan „Am Bären“ steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen und soll zugleich die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine geordnete Wohnbebauung schaffen. Gerade die ständige Nachfrage von jungen Bauinteressenten veranlasst die Gemeinde Wittighausen zur sofortigen Aufstellung dieses Bebauungsplans. Die Bereitstellung von Bauland ist zwingend erforderlich um der Landflucht entgegenzuwirken und der Jugend sowie jungen Familien die Möglichkeit zu schaffen sich in Unterwittighausen dauerhaft anzusiedeln und die Realisierung eines Eigenheims auch für Zuwanderer zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bären“ sollen die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von Unterwittighausen durch die Bereitstellung von Bauplätzen für Wohnbebauung geschaffen werden.

Die bestehenden Flächenpotentiale in den Ortsteilen dienen als Reserve für Einheimische aus dem jeweiligen Ortsteil. Um nicht noch mehr junge bauwillige Familien zu verlieren, müssen auch kurzfristig Bauplätze verfügbar sein. Aus zahlreichen Gesprächen hat sich dabei die Tatsache herauskristallisiert, dass jeder Ortsteil für sich selbst betrachtet werden muss. Sind im Heimatort keine Bauplätze verfügbar, so wird fast ausschließlich außerhalb des Gemeindegebiets nach Baumöglichkeiten gesucht. Bauland in einem anderen Ortsteil der Gemeinde stellt dabei, der Erfahrung nach, keine Alternative dar. Deshalb macht es durchaus Sinn, jeden Ortsteil separat zu betrachten und ortsspezifische Lösungen zu suchen. Auswärtige hingegen bevorzugen Wohnbauplätze im Hauptort, wo eine gute Versorgung geboten ist und ideale infrastrukturelle Anbindungen existieren. Ein Aufaddieren von Flächenpotenzialen wird daher der tatsächlichen, vielschichtigen Situation vor Ort nicht gerecht. Im Hauptort sind derzeit nur noch 2 kommunale Bauplätze verfügbar, die Reservierung von bisher 3 Bauplätzen im geplanten Baugebiet verdeutlicht den hohen Bedarf gerade in Unterwittighausen. Die aktuelle Plausibilitätsprüfung zur Flächennutzungsplanung geht von Einwohnerzahlen aus, die mittlerweile durch den zu verzeichnenden Einwohnerzuwachs überholt sind. Dennoch wird bereits dort ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen gesehen. Ein zukünftiger Wohnflächenbedarf für Asylsuchende sollte ebenfalls Berücksichtigung finden, für Wittighausen ist hier mit mindestens 20 zusätzlichen Einwohnern in nächster Zukunft zu rechnen.

Ergänzende Ausführungen

Innerhalb der Gemeinde stört die Situation, dass insbesondere in Ober- und Unterwittighausen freie und bebaubare Flächen zwar vorhanden, jedoch nicht verfügbar sind, da die jeweiligen Besitzer unabhängig vom angebotenen Kaufpreis nicht an einem Verkauf interessiert sind. Die Gemeinde hat in der Person des Bürgermeisters bereits mit mehreren Aufrufen im Amtsblatt und regelmäßigen Telefonaten versucht, diese Flächen in kommunalen Besitz zu überführen, um damit den Bedarf an Bauflächen befriedigen zu können. Es ist vorgesehen, dass diese Flächen dann von der Gemeinde mit einer zeitlich befristeten Bauverpflichtung versehen werden, damit die Flächen nicht als Spekulationsobjekt genutzt werden können, sondern zeitnah einer Bebauung zugeführt werden.

Leider ist dies nur bei einer Fläche in Unterwittighausen gelungen, die mittlerweile bereits weiter veräußert wurde. Glücklicherweise sind aber inzwischen fast alle Baulücken in Unterwittighausen privat veräußert worden, so dass hier im vergangenen Jahr gebaut wurde, bzw. in diesem Jahr noch gebaut wird. Das bedeutet, dass die **verfügbaren** Flächenpotenziale größtenteils genutzt sind.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Wittighausen in der glücklichen Situation, dass es kaum Leerstand in den Ortskernen zu verzeichnen gibt. Wittighausen ist ein beliebter Wohnstandort, so dass freie Objekte in kürzester Zeit verkauft oder vermietet werden. Die Tatsache, dass auch Mietobjekte sehr begehrt sind, ist auch dem Umstand geschuldet, dass kaum Bauflächen verfügbar sind. Abgesehen von vereinzelt Zuzug, sind alle Bauherren aus einer vormals gemieteten Wohnung ausgezogen. Die neuen Mieter sind oftmals junge Paare, die ihre erste gemeinsame Wohnung beziehen, um dann später mit dem Wachsen der Familie ein Eigenheim zu bauen.

Unterwittighausen ist der größte Ortsteil und zugleich der Hauptort mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Bahnhof, Kindergarten, Schule, Supermarkt, Metzger, Bäcker, Arzt, Zahnarzt, Bankfilialen und Verwaltung. 2014 konnte ich hier eine leerstehende Hofstelle im Ortskern direkt gegenüber dem Supermarkt erwerben und die 1.200 m² baureif herrichten. Hier wird noch in diesem Jahr ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen, in das unser Hausarzt und womöglich ein Physiotherapeut einziehen. Es ist noch nicht klar, ob dabei auch eine oder zwei Wohntagen entstehen werden, für beide Varianten gibt es aber schon zahlreiche Anfragen. Zudem wird nicht nur der Supermarkt selbst, sondern auch die dringend benötigte Parkfläche für den Supermarkt erweitert, der glücklicherweise im Altort entstanden ist. Auch für den Supermarkt wurden Leerstände beseitigt (drei kleine Hofstellen), so dass keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen wurden.

In der direkten Nachbarschaft zur baureif gemachten Fläche liegt zudem der gemeindliche Bauhof. Dieser wird noch in diesem Jahr in eine leer stehende Halle zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterwittighausen ins Gewerbegebiet umziehen. Hier ist ein Steinmetzbetrieb ansässig, der in den nächsten Jahren seinen Betrieb einstellen wird. Somit sind die Gebäude einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt, der größere Platzbedarf für den Bauhof ist gedeckt und Gewerbeflächen für den Neubau des Bauhofes werden nicht in Anspruch genommen. Ein weiteres Ziel der Verlagerung des Bauhofes aus der Gemengelage im Ortskern Unterwittighausen ist es, den alten Bauhof abzureißen und somit die beengte Situation im Ortskern Unterwittighausen aufzulockern und weiter mit Leben zu füllen. Zudem wird so eine Verbindung zwischen der Haus- und Zahnarztpraxis geschaffen. Eine weitere, zu dem Quartier zählende Althofstelle soll saniert und mit barrierefreien Wohnungen ausgestattet werden. Hier ist ein Investor bereits vorhanden. All diese sehr aufwändigen Maßnahmen dienen der Belebung des Ortskerns und der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Ortskern Unterwittighausen.

Darüber hinaus sind in Unterwittighausen noch zwei Bauplätze mit einer Gesamtgröße von 1.171 m² in kommunaler Hand. Weitere zwei Bauplätze sind von privat zu erwerben. Diese Gesamtgröße liegt bei 2.544 m².

Derzeit sind im Ortsteil Oberwittighausen keine Bauflächen verfügbar, auch die freien Potenziale sind nicht zu erwerben. Hier laufen aber dennoch ständig Gespräche, da auch hier der Wunsch der örtlichen Bevölkerung nach einer angemessenen Zahl an Bauflächen groß ist. Ins-

besondere die große Fläche an der Durchgangsstraße liegt in unserem Interesse, jedoch ist der Eigentümer trotz mehrfacher Gespräche und Tauschangebote nicht bereit, sich von der Fläche zu trennen. Weitere Flächen scheiden auch aufgrund des Hochwasserschutzes aus, bzw. sind nur bedingt geeignet.

Schon vor längerer Zeit wurde in Poppenhausen ein kleines Baugebiet mit vier kommunalen Bauplätzen geschaffen. Dies hat sich im Zuge einer Planung ergeben, bei der eine junge Familie im Garten einer Hofstelle bauen wollte. Die Familie wird dieses Jahr tatsächlich bauen, die übrigen vier Plätze sind auf dem Papier zwar vorhanden, tatsächlich aber weder mit Straßen, noch mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Nachdem für den Ortsteil die Nachfrage eher gering ist, wird hier die aktuelle Nutzung als Acker beibehalten. Das theoretische Baugebiet ruht und steht nicht zur Verfügung. Die Bauplätze werden auch nicht beworben.

In Vilchband existiert ein kleines Baugebiet mit 12 Bauflächen, welches von der dortigen Bevölkerung stark angenommen wird. Aktuell sind davon nur noch drei Flächen mit einer Gesamtgröße von 2.247 m² verfügbar. An anderer Stelle konnte im Zuge einer Straßensanierung eine Fläche von 869 m² erworben werden. Diese ist aber bereits reserviert und soll zeitnah bebaut werden.

Unabhängig von den geschilderten Fakten wird natürlich immer wieder versucht, Abrundungen an sinnvollen Stellen zu realisieren.

Wie erkennbar ist, liegen die tatsächlich vorhandenen Potenziale hinsichtlich der Bauflächen in allen vier Ortsteilen zusammen bei nur 5.962 m². Es ist auch nicht erkennbar, wo weitere innerörtliche Potenziale reaktivierbar sind.

Daher gibt es nun Bemühungen, den Bauwilligen attraktive und bezahlbare Flächen zur Verfügung zu stellen. Zur Diskussion standen nur Flächen im Hauptort Unterwittighausen und zwar das „Unterwittighausen-Nord, Hünerfeld“ und „Am Bären“. Der Bereich Hünerfeld ist deutlich leichter und kostengünstiger zu erschließen, trotzdem hat sich der Gemeinderat für die Variante „Am Bären“ entschieden. Gründe hierfür waren hauptsächlich die harmonische Abrundung des Ortsbildes (Lückenschluss), die attraktive Lage in Ortskernnähe und die schlechte Bonität der Böden. Damit wurde auch die anspruchsvolle und teurere Erschließung in Kauf genommen, die sich im Einzelnen wie folgt begründet:

- Eine ausschließliche verkehrliche Erschließung über die schmale Kaiserstraße ist problematisch. Daher soll es eine zweite Einfahrt geben, um die Kaiserstraße zu entlasten und auch schwereren Fahrzeugen wie Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsdienst, etc. eine erleichterte Einfahrt (Durchfahrt) zu ermöglichen. Zunächst war diese zweite Einfahrt von der Alten Poppenhäuser Straße im Anschluss an die Bebauung geplant. Da diese Fläche aber nicht zu erwerben war, wurde für die Erschließung der oberhalb liegende Feldweg genutzt. Dadurch vergrößerte sich die Gesamtfläche des Baugebietes und der Straßen zwangsläufig, so dass auch die Flächen oberhalb dieser Erschließungsstraße einbezogen wurden, damit sich die Kosten besser verteilen und die Bauplatzpreise erschwinglich bleiben. Der Verkauf der Bauflächen soll aber Abschnittsweise erfolgen. Zunächst werden nur die unteren 14 Plätze angeboten, die übrigen Flächen sollen als Reserve gelten, müssen aber aus ökonomischen Gründen bereits jetzt mit erschlossen

werden.

- Die Erreichbarkeit der Bauflächen für Baufahrzeuge ist über die Kaiserstraße nicht möglich. Daher wird allein schon hierfür die zweite Erschließungsstraße von der Alten Poppenhäuser Straße benötigt.
- Dem Plan ist zu entnehmen, dass sich im Nordwesten ein Wasserhochbehälter befindet. Dieser wird von einer Leitung gespeist, die aus Poppenhausen kommt. An diese Leitung muss die Wasserversorgung des Baugebietes angeschlossen werden, so dass Bauarbeiten im Bereich der geplanten Straßentrassen im gesamten geplanten Baugebiet erforderlich werden. Darüber hinaus ist der Wasserdruck insbesondere im oberen Bereich der Alten Poppenhäuser Straße und im Bereich des Baugebietes „Pilgerspfad“ nicht ausreichend, was teilweise durch die gemeindliche Finanzierung einer Druckerhöhungsanlage ausgeglichen wird. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Am Bären“ soll auch dieser Mangel in der Form behoben werden, dass die Wasserversorgung der genannten Straßen erneuert wird. Es wird eine Ringleitung mit dem Baugebiet „Am Bären“ angestrebt.
- Die Abwasserkanäle in Wittighausen im betroffenen Bereich haben eine begrenzte Kapazität. Daher ist es erforderlich, dass das Abwasser aus dem neuen Baugebiet getrennt entsorgt wird. Nicht nur das Oberflächenwasser soll gesondert dem Vorfluter zugeführt werden, sondern das Schmutzwasser muss auch an zwei verschiedenen Punkten in den Kanal geleitet werden. Diese Punkte liegen in der Kaiserstraße und in der Wittigostraße. Das Oberflächenwasser wird zudem unter der Wittigostraße durchgeführt, um dann in den Wittigbach geleitet zu werden.
- Das neue Baugebiet ist im unteren Teil abfallend, so dass auch hier die Erschließung schwierig ist. Trotzdem wurde versucht, im gesamten Gebiet möglichst wenige Straßen im Verhältnis zu den Bauflächen zu schaffen.

Anhand dieser Punkte lässt sich leicht ablesen, wie aufwändig, sowie verzahnt mit weiteren Maßnahmen und damit kostenintensiv die Erschließung des Gebietes ist. Die jetzt geplante Fläche von etwa 3,5 ha ergibt sich durch die topografischen und eigentumsrechtlichen Zwänge. Zudem wird der Flächenumfang benötigt, damit die Erschließung des Gebietes wirtschaftlich bleibt. Die oben geschilderten Erschließungsarbeiten und flankierenden Maßnahmen sind in jedem Fall notwendig, unabhängig davon, wie groß das Gebiet ist. Je kleiner das Gebiet wird, umso teurer werden die einzelnen Bauplätze und umso unwirtschaftlicher wird die gesamte Planung. Weiterhin sind die Maßnahmen mit der Modernisierung der Wasserversorgung verbunden. Darüber hinaus ist die Größe des Gebietes natürlich auch der Nachfrage und der Bevölkerungssituation geschuldet.

Die Statistik zeigt, dass Wittighausen trotz seiner geringen Größe im Verhältnis mehr Geburten als Sterbefälle zu verzeichnen hat. In den vergangenen 40 Jahren sind so 32 Geburten mehr als Sterbefälle dokumentiert. Im Juni 2015 lag die Bevölkerungszahl bei 1.672 Einwohnern, womit sich die Zahl am oberen Rand des prognostizierten Entwicklungskorridors (1.595 – 1.681 Einwohner) und deutlich über der Hauptvariante von 1.625 Einwohnern bewegt. Der positive Trend setzt sich auch 2016 fort. Spricht die statistische Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung von 1.608 Einwohnern in der Hauptvariante und einem Entwicklungskorridor von 1.575

bis 1.691 Einwohnern, so sind es aktuell tatsächlich 1.704 Einwohner. Der obere Rand des Entwicklungskorridors ist also schon überschritten.

Der Durchschnitt der Geburten in den vergangenen 40 Jahren liegt bei 18,7 Kindern pro Jahr in Wittighausen, wobei hier auch die sogenannten geburtenstarken Jahrgänge einbezogen sind. Im Jahr 2013 sind 17 Kinder geboren, 2014 13 und 2015 17. Auch dieses Jahr ist eine ähnlich hohe Geburtenzahl zu erwarten. Damit liegen die jährlichen Geburtenraten nur unwesentlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Betrachtet man die Tatsache, dass die Bevölkerungszahl in den 70er- und 80er-Jahren noch höher war als jetzt, lässt sich sogar ein deutlicher Aufwärtstrend unterstellen. Gemessen an der Einwohnerzahl hat Wittighausen tatsächlich die zweithöchste Geburtenrate im Landkreis Main-Tauber. Seit 2003 bis 2014 hat es zwar mehr Wegzüge als Zuzüge gegeben (32), jedoch kehrt sich dieses Verhältnis bereits seit 2014 um – die Zuzüge überwiegen seitdem die Wegzüge, was sich auch an den Bevölkerungszahlen ablesen lässt.

Insgesamt ist die Bevölkerungsprognose als durchaus positiv zu sehen. Es ist im Gegensatz zu den Vorausrechnungen mit einer Zunahme der Bevölkerung in Wittighausen zu rechnen.

Der ländliche Raum ist insbesondere für Familien interessant, da hier die Möglichkeit besteht, seinen Traum vom Eigenheim zu erfüllen und in keinem Mietverhältnis mehr leben zu müssen. Der eigene Garten und die Beschaulichkeit sind für viele Menschen der Grund, seinen Lebensmittelpunkt hier zu suchen. Gerade das macht das Wesen und den Reiz des ländlichen Raumes aus, so dass der Vorschlag, Mehrfamilienhäuser zu errichten, hier nicht realisierbar ist.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Unterwittighausen und grenzt an die bestehende Bebauung „Hofstadt“ im Westen und die Bebauung entlang der Wittigostraße (L 511) im Osten an. Die Planfläche wird derzeit als intensive landwirtschaftliche Fläche und als Grünland genutzt. Im Plangebiet liegen auch schützenswerte Feldecken und Biotopflächen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha. Die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Unterwittighausen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wittighausen.

| Gemarkung | Flurstück Nr. | | Fläche |
|-----------|---------------|--|--------|
| | | | |

| | | | |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Unterwittighausen | 108 Teilfläche Kaiserstraße | | 298 m ² |
| | 118 | | 9.986 m ² |
| | 120 Teilfläche Weg | | 206 m ² |
| | 121 Teilfläche Weg | | 2.054 m ² |
| | 734 Teilfläche | | 1.392 m ² |
| | 735 | | 5.653 m ² |
| | 736 | | 2.506 m ² |
| | 737 | | 1.085 m ² |
| | 738 | | 1.682 m ² |
| | 739 | | 917 m ² |
| | 740 | | 635 m ² |
| | 741 Teilfläche | | 1.778 m ² |
| | 124 Teilfläche | | 638 m ² |
| | 751 Weg | | 617 m ² |
| 754 Teilfläche | | 5.501 m ² | |
| Gesamtfläche | Bebauungsplan | | 34.948 m² |

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Regionalplan 2020 des Regionalverband Heilbronn-Franken vom 6/2006. Im Regionalplan sind für dieses Gebiet keine Festsetzungen getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bären“ ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld-Wittighausen bisher nur teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erweiterung der gesamten Baufläche wurde in den FNP übernommen. Der FNP wird zurzeit fortgeschrieben und steht kurz vor der Genehmigung. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren).

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst dem Bedarf angepasste Bebauungsplanung, um eine flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten und trotzdem die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen. Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Wohnraumbedarfs und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere zum Schutz naturschutzfachlich hochwertiger Arten und Biotope, soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung der bestehenden Biotopflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe der maximalen Traufhöhe.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)
- Die Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl herzustellender Kfz-Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Im Baugebiet selbst werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Die Erschließungsstraßen würden vom ruhenden Verkehr so beansprucht, dass der eigentliche Verkehr behindert oder beeinträchtigt werden könnte. Um verkehrsgefährdende und verkehrsbelastende Zustände

und Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutze von Fußgängern und Kinder die Erhöhung der Kfz-Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Dadurch werden die Verkehrsverhältnisse im Plangebiet verbessert. Der Suchverkehr nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft wird gemindert. Die städtebauliche Konzeption für dieses Baugebiet macht die Herstellung der festgesetzten Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich.

- Pro Wohneinheit sind Fahrrad-Stellplätze in erforderlicher Zahl (mind. 2 pro WE) im Gebäude oder auch außerhalb nachzuweisen. Notwendige Fahrrad-Stellplätze müssen eine wirkungsvolle Diebstahlsicherung ermöglichen und von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder durch Rampen zugänglich sein.

4.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs und zur Gewährleistung eines ländlich geprägten Wohnumfeldes nicht zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 17 BauNVO mit 0,4, in allen Bereichen des Bebauungsplanes, als Obergrenze festgesetzt. Um eine übermäßig große Bebauung auszuschließen werden pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zugelassen. Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Um die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude auf die exponierte Lage des Plangebietes zuzuschneiden wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen werden gemessen von der im Plan festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die GHmax bis zur Oberkante der Attika gemessen.

SD / WD: THmax = maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m. FHmax = maximale Firsthöhe 10,00 m.

PD / ZD: THmax = maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m. FHmax = maximale Firsthöhe 9,00 m.

FD: GHmax = maximal zulässige Gebäudehöhe 7,00 m

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde dem Gelände und dem Straßenniveau angepasst und wird im Bebauungsplan durch Einschrieb vorgegeben. Eine Abweichung von den im Bebauungsplan vorgegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhen um max. +/- 0,50 m ist zulässig.

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 zeitgemäßen Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt: Satteldach und Walmdach mit 25° - 35°, Zeltdach 10° - 15°, Pultdach 5° - 15°, Flachdach 0° - 5°. Garagen und Carports können auch eine geringere Dachneigung aufweisen. 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 zulässig.

4.4 Grünflächen

Öffentliches Grün

Im Nordosten werden außerhalb des überbaubaren Bereichs auf der Restfläche vom Flurstück Nr. 118 Trockenmauern und terrassenförmige Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher angelegt. Innerhalb dieser Fläche wird ein unbefestigter Fußweg mit ca. 1,50 m Brei-

te hergestellt. Dieser dient zur fußläufigen Abkürzung vom Baugebiet zur Wittigostraße und zum Bahnhof. Entlang des Flurstücks 116 wird ein ca. 3 m breiter Grünstreifen angelegt. Da dort bereits Grenzbebauung vorhanden ist wird aus baurechtlicher Sicht angestrebt diesen Streifen dem Flurstück Nr. 116 als privates Grün zuzuschlagen. An der nordwestlichen Abgrenzung des Baugebiets (entlang „Alte Poppenhäuser Straße“) liegt eine schützenswerte Biotopfläche. Der dortige Kastanienbaum und die Biotopstrukturen sind sehr prägend, gerade auch hinsichtlich des Landschaftsbildes. Daher sollen diese Strukturen und der Baum erhalten bleiben. Diese Arbeiten sollen in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde und der ÖAW erfolgen.

Die vier ortsbildprägenden Kastanienbäume am früheren Wasserhochbehälter sind im Bebauungsplan durch Bindung zur Erhaltung von Bäumen geschützt. Allerdings muss die Standsicherheit der Bäume überprüft werden, da deutlich morsche Stellen erkennbar sind. Falls aus Gründen der Verkehrssicherheit Bäume gefällt werden müssen, sind diese umgehend wieder durch Neupflanzung in geeigneter Größe zu ersetzen. In diesem Bereich ist vorgesehen durch die Gemeinde Wittighausen einen Abenteuerspielplatz anzulegen.

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.

5 Erschließung

5.1 Straßen / Wege

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt im Südosten über die Kaiserstraße und im Nordwesten über die Alte Poppenhäuser Straße. Die Alte Poppenhäuser Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße die gleichzeitig die Funktion als Gemeindeverbindungsstraße Unterwittighausen – Poppenhausen hat. Die Kaiserstraße dient bisher dem innerörtlichen öffentlichen Verkehr und wird künftig auch dem geplanten Wohngebiet als Erschließungsstraße dienen. Das Verkehrsaufkommen in der Kaiserstraße wird sich durch den Ziel- und Quellverkehr (Anliegerverkehr und Besucher) etwas erhöhen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist dadurch allerdings nicht zu erwarten, wie dies z. B. bei der Bündelung von Durchgangsverkehr zu befürchten wäre. Die Kaiserstraße ist fußläufig über die bestehende Treppenanlage mit der Wittigostraße verbunden.

Die Innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Planstraßen A, B und C. Die zurückliegenden Bauplätze werden über die Wohnwege D, E, F und dem Panoramaweg erschlossen. Der aus dem Plangebiet herausführende Panoramaweg wird nur innerhalb des Plangebietes neu hergestellt und befestigt. Außerhalb des Plangebietes bleibt er in der jetzigen Struktur als Grasweg erhalten. Entlang der Haupteerschließungsstraßen „A und B“ werden zur Gliederung der Verkehrsflächen beidseitig Gehwege angelegt. In der Stichstraße C und den Wohnwegen werden keine Gehwege angelegt, um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Die Fahrbahn der Straßen A, B, und C wird mit 5,00 m Breite hergestellt und mit Rundbordsteinen begrenzt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, einschließlich der Gehwege beträgt bei der Straße A und B (1,50 + 5,00 + 1,50) 8,00 m. Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße C hat einschließlich der Randeinfassung eine Breite von 5,50 m und die der Wohnwege von 5,00 m. Die Wohnwege dienen lediglich den Anliegern als Grundstückszufahrt. Zur Müllentsorgung können die Müllbehälter im Bereich des Gehweges der Straße A abgestellt werden. Die Straße C erhält am Ende eine Wendemöglichkeit die entsprechend RAST06, Bild 59 für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

5.2 Wasser und Abwasser

Wasser

Quer durch das Plangebiet verläuft die Hauptversorgungsleitung der Wasserversorgung von Unterwittighausen. Diese Leitung wird umgelegt, so dass sie im öffentlichen Straßenbereich zu liegen kommt. Das Plangebiet wird nur im tiefer liegenden Bereich (östlich) an diese Wasserleitung angeschlossen und von dort versorgt. Der überwiegende Bereich des Baugebietes wird an eine neu herzustellende Wasserleitung (Hochzone) angeschlossen, die direkt vom HB Poppenhausen gespeist wird. Für diesen Anschluss ist bereits ein Abzweig vor dem nördlich des Plangebietes befindenden Druckminderer vorhanden. Zur Brandbekämpfung werden Innerhalb des Plangebietes zur Entnahme von Löschwasser in angemessener Entfernung (80 m) Hydranten hergestellt.

Abwasser

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll über ein Trennsystem erfolgen. Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung wird dabei über die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems gewährleistet. Das anfallende unschädliche Niederschlagswasser soll über den neu vorgesehenen Regenwasserkanal in den Wittigbach abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt im östlichen Bereich des Baugebiets über das FSt. Nr. 116, unter der L 511 hindurch zum Wittigbach. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt.

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit mindestens 12 m³ Fassungsvermögen herzustellen. Davon sind mindestens 5 m³ als Rückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf zum Regenwasserkanal herzustellen. Das Rückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Nach Möglichkeit ist die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben.

Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser ist an drei Stellen vorgesehen. Der Bauplatz 37 und ein Teil der dortigen Straßenfläche soll im nordwestlichen Bereich des Baugebietes im Mischsystem an den Ortskanal in der Alten Poppenhäuser Straße angebunden werden. Der Bauplatz 1 (südlich) und die dortige Straßenfläche soll im Mischsystem an den Ortskanal in der Kaiserstraße angeschlossen werden. Der gesamte übrige Bereich soll im Trennsystem entwässert werden. Die Ableitung des Schmutz- und Brauchwassers erfolgt im östlichen Bereich des Baugebiets über das FSt. Nr. 116 in den bestehenden Mischwasserkanal in der Wittigostraße.

6 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die für die Erschließung notwendigen Grundstücke befinden sich in Eigentum der Gemeinde Wittighausen bzw. werden im Zuge dieses Verfahren von der Gemeinde Wittighausen erworben.

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 zwischen der westlich bestehenden Bebauung „Hofstadt“ und der Bebauung entlang der Wittigostraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bären“ kann die bisher durch die topographische Lage vorhandene Baulücke am Ortsrand von Unterwittighausen harmonisch abgerundet und geschlossen werden.

7.0 Immissionsschutz

Innerhalb des zu erschließenden Allgemeinen Wohngebietes ist mit keinen negativen immissionsschutzrechtlichen Einflüssen zu rechnen. Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich keine Gewerbegebiete, Eisenbahnstrecken oder Durchgangsstraßen. Aus diesem Grunde sind auch keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten. Am östlichen Rand des Baugebietes (BPl. Nr. 4) verläuft die Wittigostraße (L 511) ca. 40 m von der geplanten Bebauung entfernt und ca. 13 m tiefer als die mittlere Geländehöhe dieses Bauplatzes (4). Entlang der L 511 verläuft hinter dem Gehweg eine ca. 3 m hohe Stützmauer die den Schall reflektiert, so dass hier keine Einwirkungen auf das Baugebiet zu erwarten sind. Im übrigen Bereich werden Immissionen von der bestehenden dichten Bebauung und der Bepflanzung vom Baugebiet abgehalten.

7.1 Eingriffe in Naturhaushalt

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 zum einen durch die Aufwertung der verbleibenden Biotopflächen ausgeglichen, zum anderen durch den Ausgleich mit Ökopunkten an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde Wittighausen hat zu diesem Zwecke auf Gemarkung Unterwittighausen bereits mögliche Ausgleichsflächen erworben. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der ÖAW vorgenommen.

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.

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 der Biotopflächen soll in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis und der ÖAW erfolgen. Rodungen bzw. Entfernung von oberirdischen Pflanzenteilen, sowie das Fällen von Bäumen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

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 das Schließen der ortsnahen Baulücke ist diese Beeinträchtigung nicht so ausgeprägt wie an anderer exponierter Stelle. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nicht vermeidbar. Er wird jedoch durch die vorgesehenen Festsetzun-

gen so gering wie möglich gehalten. Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude wird durch die Festsetzungen der max. Traufhöhen möglichst geringgehalten. 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 alleine nicht als ausreichend angesehen 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 Wohnraum erreicht werden und dadurch auch ein Abwandern aus dem Gemeindegebiet von Wittighausen vermieden werden. Dies stellt für die Gemeinde Wittighausen ein großes Anliegen dar.

7.4 Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung als allgemeines Wohngebiet in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell 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 neuen Flächen für die Bebauung 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 vor allem bei den Biotopflächen die Chance der Ansiedlung von für das Biotop 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 Wohngebietes 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 95.392 Ökopunkten errechnen. Diese können mit den überschüssigen Ökopunkten von 238,854 der Biotopbewertung ausgeglichen werden.

| Ausgangssituation | Planung | Fläche (m²) | Bewertung vor Eingriff | | Bewertung nach Eingriff | | Abwertung durch die Maßnahme (-) | | Kompensationsbedarf | |
|-------------------------------------|---|-------------|------------------------|------------------|-------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | | | Wertstufe des Bodens | Ökopunkte pro m² | Wertstufe des Bodens | Ökopunkte pro m² | Um Wertestufen | Ökopunkte pro m² | Bodenwert-einheiten | Ökopunkte |
| Ackerland | Flst. 118 Baugebiet WA Versiegelt.(0,4) Straße | 4336 | 1,33 | 5,32 | 1 | 4 | -0,33 | -1,32 | -1.431 | -5.724 |
| | | 2891 | 1,33 | 5,32 | 0 | 0 | -1,33 | -5,32 | -3.845 | -15.380 |
| | | 1198 | 1,33 | 5,32 | 0 | 0 | -1,33 | -5,32 | -1.593 | -6.372 |
| Versorgungsanlage | Flst. 121TF Straße | 208 | 1 | 1 | 0 | 0 | -1 | -4 | -208 | -832 |
| Geb. und Freifläche | Flst. 124 TF Baugebiet WA Versiegelt.(0,4) | 382 | 1 | 4 | 1 | 4 | | | | |
| | | 255 | 1 | 4 | 0 | 0 | -1 | -4 | -255 | -1020 |
| Ackerland und Unland | Flst. 734 Baugebiet WA Versiegelt. (0,4) | 177 | 1 | 4 | 1 | 4 | | | | |
| | | 658 | 1,67 | 6,667 | 1 | 4 | -0,67 | -2,67 | -441 | -1.764 |
| | | 557 | 1,67 | 6,667 | 0 | 0 | -1,67 | -6,67 | -930 | -3.715 |
| Ackerland | Flst. 735 Baugebiet WA Versiegelt (0,4) Straße | 1140 | 2 | 8 | 1 | 4 | -1 | -4 | -1140 | -4.560 |
| | | 1548 | 1,67 | 6,67 | 1 | 4 | -0,67 | -2,67 | -1.037 | -4.148 |
| | | 1792 | 1,67 | 6,67 | 0 | 0 | -1,67 | -6,67 | -2.993 | -11.732 |
| | | 1173 | 1,67 | 6,67 | 0 | 0 | -1,67 | -6,67 | -1.959 | -7.836 |
| Ackerland und Unland | Flst. 736 Baugebiet WA Versiegelt(0,4) Straße | 371 | 1 | 4 | 1 | 4 | | | | |
| | | 971 | 1,67 | 6,67 | 1 | 4 | -0,67 | -2,67 | -651 | -2.604 |
| | | 895 | 1,67 | 6,67 | 0 | 0 | -1,67 | -6,67 | -1.495 | -5.980 |
| Ackerland | Flst. 737 Baugebiet WA, Versiegelt(0,4) Straße | 350 | 1,67 | 6,67 | 1 | 4 | -0,67 | -2,67 | -235 | -940 |
| | | 218 | 2 | 8 | 1 | 4 | -1 | -4 | -218 | -872 |
| | | 378 | 1,67 | 6,67 | 0 | 0 | -1,67 | -6,67 | -631 | -2524 |
| | | 135 | 1,67 | 6,67 | 0 | 0 | -1,67 | -6,67 | -225 | -900 |
| Ackerland | Flst. 738 Baugebiet WA, Versiegelt(0,4) Straße | 1453 | 2 | 8 | 1 | 4 | -1 | -4 | -1.453 | -5.812 |
| | | 581 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -1.162 | -4.648 |
| | | 232 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -464 | -1.856 |
| Ackerland | Flst. 739 Baugebiet WA, Versiegelt(0,4) Straße | 442 | 2 | 8 | 1 | 4 | -1 | -4 | -442 | -1.768 |
| | | 295 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -590 | -2.360 |
| | | 180 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -360 | -1.440 |
| Ackerland | Flst 740 Baugebiet WA, Versiegelt(0,4) Straße | 231 | 2 | 8 | 1 | 4 | -1 | -4 | -231 | -924 |
| | | 154 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -308 | -1.232 |
| | | 250 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -500 | -2.000 |
| Ackerland | Flst 741 TF Baugebiet WA, Versiegelt(0,4) Straße | 1039 | 2 | 8 | 1 | 4 | -1 | -4 | -1.039 | -4.156 |
| | | 692 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -1.384 | -5.536 |
| | | 46 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -92 | -368 |
| Ackerland | Flst 754 Baugebiet WA, Versiegelt(0,4) Straße | 2650 | 2 | 8 | 1 | 4 | -1 | -4 | -2.650 | -10.600 |
| | | 1766 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -3.532 | -14.128 |
| | | 449 | 2 | 8 | 0 | 0 | -2 | -8 | -898 | -3.592 |
| Endsumme Kompensationsbedarf | | | | | | | | | -34.841 | -139.364 |

| Ausgangssituation | Ausgleichsmaßnahme | Fläche (m²) | Kompensationsleistung je m² = Gewinn an Wertstufen oder Ökopunkten pro m² | | Kompensationsleistung der Maßnahme | |
|------------------------------------|--|-------------|---|------------------|------------------------------------|-----------------|
| | | | Wertstufe pro m² | Ökopunkte pro m² | Bodenwert-einheiten | Ökopunkte |
| Weg | Flst 121 TF Entsiegelung | 488 | 1 | 4 | 488 | 1952 |
| Weg | Flst 120 TF Entsiegelung | 64 | 1 | 4 | 64 | 256 |
| Weg | Flst 751 TF Entsiegelung | 90 | 1 | 4 | 90 | 360 |
| Ackerland | Flst 2344 Gemarkung Oberwittighausen Nutzungsextensivierung | 13801 | 0,75 | 3 | 10351 | 41404 |
| Endsumme Ausgleichsleistung | | | | | 10.993 | 43.972 |
| Kompensationsbedarf | | | | | -34.841 | -139.364 |
| Verbleibender Ausgleich: | | | | | -23.848 | -95.392 |

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 offene Bauweise (o) festgesetzt so dass hier keine Luftstaus zu erwarten sind.

7.6 Biotopbewertung

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zur Ausgleichsbeurteilung wird die Nutzung der geplanten Flächen mit der jetzigen Nutzung verglichen und gewichtet. Da ein kompletter Ausgleich mit den Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes nicht geschaffen werden kann, hat die Gemeinde Wittighausen auf Gemarkung Oberwittighausen Ausgleichsflächen erworben.

- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde von der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW erstellt und wurde hier eingearbeitet.

7.6.1 Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte

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

| Biototyp | | | Fläche | Ökopunkte |
|-------------------------|--------------------------------|-------|-----------------------------|---------------------|
| Äcker | Rotationsgrünland | 33-62 | 10.351 m ² | 96.608 Pkt. |
| | Äcker | 37-11 | 18.124 m ² | 187.277 Pkt. |
| Grünland | Rasen | 33-80 | 943 m ² | 17.301 Pkt. |
| | Grasweg | 60-25 | 1.169 m ² | 16.367 Pkt. |
| Hecken und Gebüsche | Feldgehölz | 41-10 | 430 m ² | 12.456 Pkt. |
| | Hecken trockenwarmer Standorte | 41-21 | 2.180 m ² | 76.297 Pkt. |
| | Zwetschgenhecke | 44-21 | 197 m ² | 4.325 Pkt. |
| Staudenfluren und Säume | Nitrophytische Staudenflur | 35-11 | 175 m ² | 4.118 Pkt. |
| | Grasreiche Staudenflur | 35-64 | 327 m ² | 7.081 Pkt. |
| Schotterweg | | 60-23 | 82 m ² | 577 Pkt. |
| Versiegelt | Straßen und Plätze | 60-20 | 289 m ² | 289 Pkt. |
| Bauwerke | | 60-10 | 85 m ² | 85 Pkt. |
| Freizeit | Zier-Nutzgarten | 60-63 | 552 m ² | 7.728 Pkt. |
| | | | 34.903 m² | 430.509 Pkt. |

Biotoppunkte derselben Flächen nach dem Eingriff (zukünftiger Bestand):

| Biotoptyp | | | Fläche | Ökopunkte |
|--------------------------|---|-------|-----------------------------|----------------------|
| Hecken und Gebü- sche | Hecken trockenwarmer Standorte, Erhalt Bestand | 41-21 | 529 m ² | 18.529 Pkt. |
| | Feldgehölz, Erhalt Bestand | 41-10 | 282 m ² | 8.169 Pkt. |
| | Hecken trockenwarmer Standorte, Planung | 41-21 | 1.361 m ² | 40.836 Pkt. |
| Gebäude | Bestand | 60-10 | 11 m ² | 11 Pkt. |
| Schotterweg | Planung | 60-50 | 206 m ² | 959 Pkt. |
| Bauplätze | Gärten | 60-62 | 15.722 m ² | 230.583 Pkt. |
| | Gebäude | 60-10 | 10.481 m ² | 10.481 Pkt. |
| Spielplatz | | 60-50 | 599 m ² | 6.792 Pkt. |
| Versiegelt | Straßen und Plätze | 60-20 | 5.712 m ² | 5.712 Pkt. |
| | | | 34.903 m² | 322.073 Pkt. |
| Bilanz | | | 0 m² | -108.436 Pkt. |
| | | | | |

Biotoppunkte der Eingriffsfläche "nachher" minus "vorher" (= Abwertung): 108.436 Punkte

7.6.2 Ausgleichsfläche: Biotope und Biotoppunkte

Folgende Biotope werden naturschutzfachlich aufgewertet werden:

| Biotoptyp | | | Fläche | Ökopunkte |
|--|----------------------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| Nördlich an Par- zellen 33-37 an- grenzender Strei- fen | Acker in Hecke | 41-21 | 1.000 m ² | 20.667 Pkt. |
| Oberwittighausen FSt. Nr. 2344 | Acker in Extensiv Grünland | 33-43 / 33-51 | 13.801 m ² | 326.623 Pkt. |
| | | | Summe | 347.290 Pkt. |

Durch den Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes **entsteht rechnerisch eine deutliche Aufwertung**

⇒ **Die Aufwertung (347.290 Biotoppunkte) ist deutlich größer als die Abwertung (- 108.436).** Es verbleibt ein Punkte-Überschuss von **238.854 Biotoppunkten**.

Diese werden im Bereich Boden zum Ausgleich herangezogen.

Überschuss Biotopwertberechnung (238.854 Biotoppunkt) minus Defizit aus der Bodenwertberechnung (95.392 Biotoppunkten) ergibt einen Überschuss von **143.462 Biotoppunkten**.

7.6.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamteingriff schafft die Gemeinde Wittighausen einen naturschutzrechtlichen Ausgleich sowohl im Plangebiet selbst, als auch auf außerhalb des Plangebiets gelegenen Ausgleichsflächen. Im Plangebiet wird die Biotopfläche nach § 32 NatSchG auf F1St. Nr. 736 durch den unvermeidbaren Eingriff und der Umsetzung des Bebauungsplanes zerstört. Im nordöstlichen Teil von F1St. Nr. 118 werden terrassenförmige Trockenmauern mit Grünflächen geschaffen. Die im nördlichen Teil des Grundstücks bestehende Feldhecke bleibt erhalten und erhält die Möglichkeit zur Weiterentwicklung.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis und der ÖAW geschaffen. So soll nördlich der Bauplätze 34 bis 37 außerhalb des Baugebietes eine Feldhecke angepflanzt werden. Auf Gemarkung Oberwittighausen wird auf F1St. Nr. 2344, eine intensiv genutzte Ackerfläche in extensives Grünland umgewandelt.

7.7 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange, Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil Unterwittighausen, 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 Eingriffes 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 „Am Bären“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

7.8 Flächenbilanz

| Gesamtfläche | Straße | Grünfläche | Bauland |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | m ² | m ² | m ² |
| 34.948 m² | 5.655 | 3.015 | 26.278 |
| 100% | 16,18% | 8,63% | 75,19% |