

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan „Am Bären“

Gemarkung Unterwittighausen

Gemeinde Wittighausen
Main-Tauber-Kreis

02.02.2016

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

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

Inhalt:

1	Ziele und Inhalt	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage im Raum	3
1.3	Scopingtermin	4
2	Fachgesetze und Fachplanungen	4
2.1	Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	4
4	Bewertung der Schutzgüter - Auswirkungen des Eingriffs	5
4.1	Schutzgut Mensch und Kultur	5
4.2	Schutzgut Arten und Biotope	5
4.3	Schutzgut Boden	6
4.4	Schutzgut Wasser	8
4.5	Schutzgut Landschaftsbild	8
4.6	Schutzgut Klima	8
5	Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes	8
6	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	8
7	Prognosen	9
8	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	9
9	Prüfung von Standort- und Planungsalternativen	9
10	Zusammenfassung Umweltbericht	10
11	Monitoring	10

1.3 Scopingtermin

Die notwendigen Maßnahmen bezogen auf die neu zur Bebauung ausgewiesenen Flächen und die dadurch entfallenden Biotopflächen wurden mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreises abgestimmt. Die entfallenden Biotopflächen werden durch Erhaltung und Erweiterung der verbleibenden Biotope innerhalb des Plangebietes und auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

2 Fachgesetze und Fachplanungen

2.1 Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den Bebauungsplan „Am Bären“ wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3 (2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan „Am Bären“ ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

2.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte 2020 des Regionalplanes Heilbronn-Franken vom 06/2006 sind für dieses Gebiet keine Festsetzungen getroffen.

2.3 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. (Parallelverfahren)

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist daher unversiegelt. Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird jedoch in mehreren Bereichen durch niedrige Feldhecken unterbrochen, die als Biotope ausgewiesen sind. Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt, sowie die Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf folgenden Kriterien:

Arten- und Strukturvielfalt

ist in den Biotopflächen als relativ hochwertig einzustufen und wird durch die Bebauungsplanung beeinträchtigt bzw. werden zerstört.

Seltenheit der vorkommenden Arten, insbesondere von "Rote-Liste-Arten"

Im Bereich des Bebauungsplans wurden keine der prüfrelevanten Pflanzenarten vorgefunden. Potenziell kann das Vorkommen der Dicken Trespe als Pflanzenart nicht ausgeschlossen werden. Andere streng geschützte Arten können aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen ausgeschlossen werden. Bei den Tierarten ist mit dem Vorkommen Fledermausarten zu rechnen, die das Gebiet jedoch nur als Jagdrevier nutzen. Des Weiteren sind Zauneidechsen und Schlingnattern nicht völlig ausgeschlossen. Andere Tierarten können aufgrund fehlender Habitat

Strukturen und dem Fehlen geeigneter Fraßpflanzen ausgeschlossen werden. Siehe hierzu auch die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung.

Natürlichkeitsgrad

wird durch die Bebauungsplanung aufgrund der Veränderung des Landschaftsbildes geringfügig beeinträchtigt. Beim Schutzgut Arten und Biotope wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und das Einrichten geschützter Biotope Rechnung getragen. Zwar verringert sich die Fläche der Biotope im Planungsbereich, es bleibt aber eine Restfläche an Biotop erhalten, die jedem vorhandenen Individuum der verschiedenen Arten ausreichend Lebensraum zur Verfügung stellt. Des Weiteren werden Ersatzflächen in der Nähe zur Verfügung gestellt, die als Biotope entwickelt werden, so dass zwar im Baugebiet etwas an Natürlichkeit verloren geht aber an anderer Stelle wiederhergestellt wird.

Gefahr einer Verringerung des zahlenmäßigen Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm

wird durch die Bebauungsplanung beeinträchtigt, da Boden überbaut wird.

Unersetzlichkeit, entweder durch menschliche Eingriffe nicht erneuerbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen.

Bei den vorhandenen Biotopen handelt es sich um Typen, die relativ gut regenerierbar sind. Bei den besonderen Artvorkommen handelt es sich um Arten, die neu entstandene Lebensräume relativ schnell besiedeln können. Sollten Zauneidechsen oder Schlingnattern vorhanden sein, werden diesen im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Strukturen wie Steinriegel oder Trockenmauern angelegt, die als Lebensraum dienen können

Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung

wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt, da die Vegetation in ihrer Art und Beschaffenheit in Bezug auf die verbleibende Biotopfläche erhalten bleibt

Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen

wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt

Strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung

wird aufgrund der exponentiellen Lage und der damit verbundenen Fernwirkung beeinträchtigt. Das geplante Baugebiet grenzt allerdings direkt an den nördlichen Ortsrand von Unterwittighausen an und bildet gleichzeitig eine Abrundung zwischen der Bebauung Hofstadt und dem bebauten Bereich entlang der Wittigostraße (L511). Wegen des damit verbundenen Lückenschlusses zwischen der vorhandenen Bebauung wird dieser Aspekt nur in einem erträglichen Maß beeinträchtigt.

4 Bewertung der Schutzgüter - Auswirkungen des Eingriffs

4.1 Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Unterwittighausen und bildet eine Abrundung zwischen der bestehenden Bebauung. Im Norden schließt das Baugebiet an die freie Landschaft an. Das Umfeld wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist mit Feldhecken durchzogen. Die Erholungsnutzung im Plangebiet hat momentan eine geringe Bedeutung und wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, sondern eher verbessert. Aufgrund der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet wird künftig mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der „Alten Poppenhäuser Straße“ und der Kaiserstraße zu rechnen sein. Die dadurch verursachten Emissionen sind jedoch vernachlässigbar, da hier kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Das Schutzgut `Kultur` wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da keine Bodendenkmäler betroffen sind und keine kulturhistorischen Besonderheiten vorhanden sind.

4.2 Schutzgut Arten und Biotope

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen. Durch die Bebauung werden auch Biotopflächen in Anspruch genommen. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Für das Plangebiet

wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von der ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) aufgestellt. Durch die geplante Versiegelung gehen allerdings Lebensräume verloren oder werden dadurch beeinträchtigt. Eine erhebliche negative Beeinflussung des Schutzgutes `Arten und Biotope´ ist jedoch nicht zu erwarten und wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

4.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenschutzgesetz sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen sowie die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Freiflächen sind derzeit unversiegelt und können somit folgenden Funktionen nachkommen:

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

Böden sind die natürliche Grundlage des Pflanzenwachstums.

Zur Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird als Datengrundlage das ALB (automatisierte Liegenschaftsbuch) herangezogen und der Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.

Die „**Natürlichen Bodenfruchtbarkeit**“ wird anhand der Boden- und Grünlandwertzahl bestimmt. Im Eingriffsbereich sind diese von einer Bodenzahl von 26 bzw. 54 gestreut. So dass in den niedrig bewerteten Teilen die Bewertungsklasse 1 erreicht wird und in den höheren Bereichen eine Bodenwertzahl von 2 und 3.

Im Bereich „**Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**“ wird die Bewertung anhand der Bodenart und der Zustandsstufe bestimmt.

Bei den vorliegenden Böden handelt es sich meist um die Bodenart Lehm (L) mit der Entstehungsart Gesteinshaltiger Verwitterungsboden (Vg) mit Zustandsstufe 4 bis 6. Dadurch ist die Bewertungsklasse 2 bis 1 anzusetzen.

Die Bewertung für „**Filter und Puffer für Schadstoffe**“ wird ebenfalls aus Bodenart, Entstehung und Zustandsstufe entwickelt. Hier liegt der Wert für Vg in Zustandsstufe 4 bis 6 bei einer Bewertungsklasse von 2.

Insgesamt sind somit Gesamtwertstufen zwischen 1 und 2, je nach vorhandenem Boden festgelegt, die alle drei Bodenfunktionen vereinigen. Dies bedeutet insgesamt eine niedere bis mittel hohe Funktionserfüllung des im Bebauungsplan überplanten Bodens.

Durch die geplante Bebauung geht ein Teil von diesen Bodenfunktionen verloren. Bei einer Vollversiegelung gehen sie komplett verloren. Durch Teilversiegelung mit Schotter-, bzw. Pflasterflächen gehen die Bodenfunktionen nur teilweise verloren.

Siehe hierzu die Berechnung in der anschließenden Tabelle zum Bewertungseingriff.

Im Plangebiet entsteht durch die Versiegelung ein Kompensationsbedarf von 34.841 Bodenwerteinheiten. Dies entspricht einem Wert von 139.364 Ökopunkten nach Bewertung ÖKVO. Da im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich geschaffen werden kann, erfolgt dieser im Bereich der Ausgleichsflächen auf dem FlSt. Nr. 2344 in der Gemarkung Oberwittighausen. Dort wird das bisher intensiv genutzte Ackerland in Extensives Grünland umgewandelt. Dadurch wird die im Randbereich vorhandene strauchartenreiche Feldhecke in ihrer Weiterentwicklung geschützt und das Entstehen einer breiten und artenreicheren Krautschicht am Rande der Hecke unterstützt. Gleichzeitig erfolgt durch die Begrünung ein Erosionsschutz, was sich auf das Schutzgut Boden positiv auswirkt.

(Nach Tabelle 7: Bewertung der Bodenmaßnahmen in Ökopunkten aus: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Dieser ist mit 3 Ökopunkten je m² anzurechnen.

Dadurch ergibt sich bei einer Fläche von 13.801m² eine Kompensationsleistung von 10.351 Bodenwerteinheiten oder 41.404 Ökopunkten

Die Bewertung der einzelnen Faktoren ist in der nachfolgenden Berechnungstabelle zur Bilanzierung und Kompensation zum Schutzgut Boden, diesem Kapitel angehängt. Abschließend lässt sich aus der Differenz Kompensationsbedarf und Kompensationsleistung ein Defizit von 95.392 Ökopunkten errechnen. Diese können mit den überschüssigen Ökopunkten 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 Wertstufe	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
Versorgungs-anlage	Flst. 121TF Straße	208	1	1	0	0	-1	-4	-208	-832
Geb. und Freifläche	Flst. 124 TF Baugebiet WA Versiegelt.(0,4)	382 255	1 1	4 4	1 0	4 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
		269	1,67	6,67	0	0	-1,67	-6,67	-449	-1.796
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

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

4.4 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind bei Maßnahmen, die mit Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Nachteilige Auswirkungen vom Plangebiet auf Gewässer (Wittigbach) sind nicht zu erwarten.

Die Möglichkeit einer verminderten Grundwasserneubildung aufgrund der geplanten Versiegelung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge ist jedoch nicht zu erwarten.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

Das Plangebiet wird sich in die westlich und östlich vorhandene Bebauung eingliedern und den nördlichen Ortsrand abrunden. Durch die Festlegung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen, wird sich die neue Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügen. Am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes wird zur Einbindung in die Landschaft die vorhandene Bepflanzung erhalten und erweitert.

4.6 Schutzgut Klima

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Flächen als auch auf angrenzende Flächen auswirken.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet, kann von keiner negativen Auswirkung hinsichtlich der Wind Verwirbelung ausgegangen werden. Durch die vorgesehene Bebauung des Plangebietes sind demnach auch keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen und sonstige Auswirkungen zu erwarten.

5 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Im vorliegenden Fall liegen v. a. Wechselwirkungen vor zwischen den Schutzgütern `Boden` und `Arten und Biotope` vor.

6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch und Kultur		-
Arten und Biotope	Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung Versiegelung	0
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	-
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude.	0
Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung	-
Wechselwirkungen		-

Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit
 (- unerheblich. 0 eingeschränkt erheblich. + erheblich)

7 Prognosen

Mit Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind die o. g. Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die geplante Nutzung als Wohngebiet würden die betroffenen Flurstücke weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die vorhandenen Biotopflächen weiterhin bestehen bleiben. Die aufgeführten Beeinträchtigungen würden in diesem Umfange nicht eintreten.

8 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Auf der Grundlage der Eingriffsregelung gem. BNatschG und BauGB sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz in der Begründung zum Bebauungsplan zeigt auf, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung (z.B. Reglementierung der Gebäudehöhe, Festsetzung GRZ auf 0,4) der Eingriff nicht komplett vermeidbar ist. Insbesondere ist das Schutzgut Boden betroffen, zudem Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild.

Aus der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff ergeben sich folgende Zielvorstellungen und Maßnahmen:

Schutzgut	Zielvorstellung
'Arten und Biotope'	Schutz der Arten, Entwicklung von Lebensräumen

Alle vorhandenen, ökologisch wertvollen Flächen werden in ihrem Bestand geschützt bzw. ausgeglichen. Für die geschützten Arten bleibt durch das Ausweisen einer geschützten Biotopfläche ein erheblicher Raum zur Erhaltung, der allerdings außerhalb des Geltungsbereichs auf dafür vorgesehenen Kompensationsflächen zu ergänzen ist. Mit der Versiegelung von Böden geht der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar.

'Boden'	Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
---------	---

Die Grundsätze des Bodenschutzes sind zu beachten. In den nicht bebauten Bereichen sind Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden. Unvermeidbar ist der Funktionsverlust unter den versiegelten Flächen.

'Landschaftsbild'	Aufrechterhaltung eines intakten Landschaftsbildes
-------------------	--

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar. Dieser wird jedoch durch die Festsetzungen hinsichtlich der Trauf-, First- und Gebäudehöhen so gering als möglich gehalten. Für die Dachdeckung sind nur blendungsfreie und keine glänzenden Materialien zu verwenden und Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Der Ausbau regenerativer Energien wird als positiv bewertet, daher sind Fotovoltaik Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude erlaubt. Eine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch in geringem Umfang entstehen.

9 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Festlegung des Wohngebietes „Am Bären“ dient der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen im Kernort Unterwittighausen. Durch die Planung soll der Abwanderung von Bauwilligen aus der gesamten Gemeinde Wittighausen entgegengewirkt werden. Aufgrund des notwendigen Flächenbedarfs, der topographischen Gegebenheiten und vor allem im Hinblick auf die bereits

bestehende Bebauung im Umfeld und der sich ergebenden Ortsabrundung ist kein anderer geeigneter Standort mit geringeren Eingriffen möglich.

Planungsalternativen

In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben u.a. durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird. Daher wurde im Rahmen der Möglichkeiten bei der Neuanlage von Parkplatzflächen und deren Zufahrten, Garagen- und Grundstückszufahrten festgelegt, diese mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Diese Beläge werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt, da in den örtlichen Bauvorschriften diese Festsetzungen getroffen wurden.

10 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Am Bären“ soll entsprechend dem künftigen Bedarf an Bauplätzen angepasst werden. Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets dienen den Bedarf an Wohnbauflächen in der Gesamtgemeinde Wittighausen zu decken.

Im Plangebiet werden die bestehenden Biotopflächen soweit möglich erhalten. Diese können zwar den Verlust der verloren gegangenen neu überbaubaren Flächen nicht ersetzen, da diese Flächen bereits in ihrem momentanen Bestand als ökologisch sehr wertvoll anzusehen sind. Durch passende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes kann aber ein adäquater Ausgleich geschaffen werden. Die Ersatzmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis und der ÖAW durchgeführt. Am nördlichen Rand soll außerhalb des Baugebietes auf dem FlSt. Nr. 754 als Abpufferung zur freien Landschaft eine Feldhecke angelegt werden. Die nordöstliche Restfläche von FlSt. Nr. 118 wird durch das Anlegen von Trockenmauern ökologisch aufgewertet. Außerhalb des Plangebietes wird zum Ausgleich auf Gemarkung Oberwittighausen das Flurstück Nr. 2344 von intensiv genutztem Ackerland in Extensives Grünland umgewandelt. Dadurch wird der dort im Randbereich vorhandenen Feldhecke die Möglichkeit gegeben eine breite und artenreiche Krautschicht auszubilden. Auch wird durch die Begrünung die Erosion des Bodens verhindert.

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

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

- die Erhaltung von nicht überbaubaren Biotopflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Ausgleich auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes
- Minimierung der Flächenvollversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze.

Durch vorgesehen Maßnahmen wird auf die zu erwartenden Beeinträchtigung auf die Schutzgüter `Boden`, `Pflanzen und Tiere` sowie `Landschaftsbild` reagiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umwelteingriffe die Schutzgüter `Boden`, `Landschaft` sowie `Arten und Biotope` eingeschränkt bzw. beeinträchtigt werden.

Aber durch die vorgesehenen geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kann dies weitgehend ausgeglichen werden.

11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für das Wohngebiet „Am Bären“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können.

Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	Wurden die zu erhaltenden Biotopflächen geschützt? Wurde der bestehende Bewuchs geschont? Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung in der Baumaßnahme berücksichtigt?
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt? Wurden die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen durchgeführt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? Wurden alle Anpflanzungen mit den vorgegebenen einheimischen Gehölzen umgesetzt, sind diese angewachsen und entwickeln sie sich gut?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Stadt-/ Gemeinderat und beim Landratsamt