

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Am tiefen Weg“

Gemarkung Oberwittighausen

**Gemeinde Wittighausen
Main-Tauber-Kreis**

05.08.2019

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

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am tiefen Weg“ in Oberwittighausen wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13 (2) kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

§ 13 (3) BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Anwendung des § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Der Bebauungsplan „Am tiefen Weg“ erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB, „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Er liegt mit seinem Geltungsbereich im Anschluss an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit einer Fläche von 5.268 m² liegt die zulässige Gesamtfläche innerhalb der zulässigen Grenze von weniger als 10.000 m².

Allgemeines

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Wittighausen erfordert auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen im Ortsteil Oberwittighausen. In Oberwittighausen sind derzeit keine öffentlichen Bauflächen verfügbar, auch private, freie Potenziale sind nicht zu erwerben. Nach zahlreichen Gesprächen und Tauschangeboten konnte nun endlich das jetzt überplante Flurstück Nr. 2001/1 innerhalb der Ortslage erworben werden. Andere Flächen scheiden auch aufgrund des Hochwasserschutzes aus, bzw. sind nur bedingt geeignet. Durch die Erschließung des Baugebiets „Am tiefen Weg“ wird eine bestehende Lücke im sonst durchgehend bebauten Ortskern geschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan „Am tiefen Weg“ 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 Oberwittighausen dauerhaft anzusiedeln und die Realisierung eines Eigenheims auch für Zuwanderer von außen zu ermöglichen. 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am tiefen Weg“ sollen die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von Oberwittighausen durch die Bereitstellung von Bauplätzen für Wohnbebauung geschaffen werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Norden und Süden eingebettet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberwittighausen und wird im Osten durch die Badener Straße (L 511) begrenzt. Im Westen bildet ein begrünter Hang die Abrundung zum offenen Gelände. Die Planfläche wird derzeit als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha. Die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Oberwittighausen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wittighausen.

Gemarkung	Flurstück Nr.		Fläche
Oberwittighausen	2001/1		5.032 m ²
	2013/6	Teilfläche Gehweg	83 m ²
	2000/1	Teilfläche Weg	153 m ²
Gesamtfläche	Bebauungsplan		5.268 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 ist für dieses Gebiet die Festsetzung Wohn und Mischgebiet in Planung ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am tiefen Weg“ ist im Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld-Wittighausen als geplantes Mischgebiet ausgewiesen.

Im vereinfachten (beschleunigten) Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Änderung oder Ergänzung entsprechend angepasst und diese Fläche als WA ausgewiesen. Es ist zu erwarten, dass der der Bebauungsplan den Zielen des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht.

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) 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, soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- 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 wirksame 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 entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig sind im Sinne des § 4 Abs 2 Ziff. 1 – 3 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs und zur Gewährleistung eines ländlich geprägten Wohnumfeldes werden Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 nicht zugelassen. Dies sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächer 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 Bezugshöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) wurden unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes und dem geplanten Straßenniveau festgelegt und im Bebauungsplan durch Einschrieb vorgegeben.

Abweichungen nach oben sind von den im Bebauungsplan vorgegebenen Bezugshöhen, um max. + 0,50 m zulässig.

Abweichungen nach unten (-) sind im erforderlichen Umfang zulässig.

Diese Festsetzung gründet auf der immer mehr verbreiteten Gebäudeerrichtung ohne Kellergeschoß. In diesem Falle besteht die Möglichkeit die EFH dem Gelände- und Straßenniveau anzupassen.

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° – 25°, 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 Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

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.

Schottergärten sind nicht zugelassen, da hier jegliche ökologische Nutzung fehlt.

5 Erschließung

5.1 Straßen / Wege

Die Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgt im Osten verkehrsgerecht von der Badener Straße (L 511) aus. Der jetzige Gehweg wird hierzu im Bereich der geplanten Einmündung unterbrochen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße an deren Ende ein Wendehammer angelegt wird. Diese Wendemöglichkeit wird entsprechend RAST06, Bild 56 hergestellt und ist für ein zweiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Wendemöglichkeit für den Zulieferverkehr, PKW, Lieferwagen, LKW ist somit ebenfalls gegeben. Sollten größere Müllfahrzeuge zum Einsatz kommen, müssen diese von der Badener Straße rückwärts in das Baugebiet einfahren. Die Erschließungsstraße wird mit einer Gesamtbreite von 5,50 m hergestellt und mit Rundbordsteinen begrenzt. Straßenbegleitende Gehwege werden nicht angelegt.

5.2 Wasser und Abwasser

Wasser

Der gesamte Bereich des Baugebietes wird an eine neu herzustellende Wasserleitung angeschlossen, die direkt vom bestehenden Ortsnetz der Wasserversorgung gespeist wird. Zur Brandbekämpfung werden innerhalb des Plangebietes zur Entnahme von Löschwasser in angemessener Entfernung (80 m) Hydranten hergestellt.

Abwasser / Trennsystem

Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser aus dem Baugebiet wird über die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems gewährleistet. Die Einleitung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Badener Straße. Die Wassermengen aus dem geplanten Baugebiet wurden im AKP von 1981 bereits berücksichtigt, so dass hier mit keinen abwassertechnischen Problemen zu rechnen sein wird. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Die Ableitung von Oberflächen- und Dachwasser erfolgt in den zusätzlich verlegten Regenwasserkanal. Dieser mündet bis zur Herstellung einer Vorflut für den Regenwasserkanal temporär in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Badener Straße. Nach Herstellung einer Vorflutmöglichkeit zum Wittigbach wird die Regenwasserleitung an diese angeschlossen und vom Mischwasserkanal getrennt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit mindestens 8 m³ Fassungsvermögen herzustellen. Davon sind 3 m³ als Rückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf herzustellen. Das Rückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

Nach Möglichkeit ist die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben.

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.

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 nördlich und südlich bestehenden innerörtlichen Bebauung des Ortsetters von Oberwittighausen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Badener Straße (L 511) und im Westen an eine bewachsene Böschung an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am tiefen Weg“ kann die bisher vorhandene Baulücke im innerörtlichen Bereich von Oberwittighausen harmonisch abgerundet und geschlossen werden.

7.0 Immissionsschutz

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Badener Straße (L 511). Innerhalb des zu erschließenden Baugebietes ist mit geringen negativen immissionsschutzrechtlichen Einflüssen durch den öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen. Diese fallen allerdings nicht höher aus, als wie sie bisher auch innerhalb der gesamten Ortsdurchfahrt (OD) anzutreffen sind.

7.1 Eingriffe in Naturhaushalt

Mit der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird ein unvermeidbarer 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 den Ausgleich mit Ökopunkten an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Gemeinde Wittighausen hat zu diesem Zwecke auf Gemarkung Unterwittighausen bereits mögliche Ausgleichsflächen erworben. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Flurneuordnung Insinger Bach 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. Im hier durchgeführten einfachen Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen,

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 Ausgleichsflächen 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 Festsetzungen 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 allein nicht als ausreichend angesehen werden kann, sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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 Ortsteil Oberwittighausen vermieden werden. Dies stellt für die Gesamtgemeinde 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 Mischgebietes 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.

Im Bestand wurden die folgenden Flächen Berücksichtigt:



Die Bewertung der einzelnen Faktoren ist in der nachfolgenden Berechnungstabelle zur Bilanzierung und Kompensation zum Schutzgut Boden, angehängt. Betrachtet wurden alle Flächen innerhalb des Bebauungsplans.

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
Ackerland/ Grünland	Flst. 2001 TF	1713	3,66	14,64	1	4	2,66	10,64	4.557	18.228
	Baugebiet WA	986	2,66	10,64	1	4	1,66	6,64	1.637	6.548
	Versiegelung (0,4)	1141	3,66	14,64	0	0	3,66	14,64	4.176	16.704
		657	2,66	10,64	0	0	2,66	6,64	1.748	6.992
	Weg	350	3,66	14,64	0	0	3,66	14,64	1.281	5.124
		185	2,66	10,64	0	0	2,66	6,64	492	1.968
Weg/ Straßenfläche	Flst 2013/6 Weg	83	0	0	0	0	0	0	0	0
Weg	Flst 2000/1 Baugebiet WA	92	1	4	1	4	0	0	0	0
	Versiegelung (0,4)	61	1	4	0	0	1	4	61	244
Endsumme Kompensationsbedarf									13.891	55564

Abschließend lässt sich, da im Gebiet selbst kein Ausgleich stattfindet, für die Kompensationsleistung ein Defizit von 55.564 Ökopunkten errechnen.

Diese werden auf Gemarkung Unterwittighausen im Rahmen der Flurneuordnung Insinger Bach ausgeglichen.

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 und der Einbettung in bereits bestehende bebaute Bereiche werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Wind Verwirbelungen erwartet. Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt so dass auch 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 Ausgleich mit den Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes nicht geschaffen werden kann, wird dieser auf Gemarkung Unterwittighausen im Rahmen der Flurneueordnung Insinger Bach hergestellt.

7.6.1 Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte

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

Flst	Biotop				
	Biotoptyp	Nr.	Pkt	Fläche	Ökopunkte.
2001/1	Acker	37-11	4	5032 m ²	20.128 Pkt.
2013/6	Weg	60-20	1	83 m ²	83 Pkt.
2000/1	Grasweg	41-10	6	153 m ²	918 Pkt.
				5.268 m²	21.129 Pkt.

Biotoppunkte derselben Flächen nach dem Eingriff (zukünftiger Bestand):

Biotoptyp		Pkt	Fläche	Ökopunkte	
Bauplätze	Gärten	60-60	6	2.790 m ²	16.740 Pkt.
	Gebäude	60-10	1	1.860 m ²	1.860 Pkt.
Versiegelt	Straßen und Plätze	60-20	1	618 m ²	618 Pkt.
				5.268 m²	19.218 Pkt.
Bilanz				0 m²	-1.911 Pkt.

Biotoppunkte der Eingriffsfläche "nachher" minus "vorher" (= Abwertung): 1.911 Punkte

Zusammenstellung: Defizit aus Biotopwertberechnung 1.911 Punkte, aus der Bodenbewertung 55.564 Punkte. Gesamtergebnis = 57.475 Punkte.

7.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamteingriff schafft die Gemeinde Wittighausen einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf Gemarkung Unterwittighausen durch Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Flurneueordnung Insinger Bach in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis und der ÖAW geschaffen.

7.7 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange, Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil Oberwittighausen, 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 höher-rangig eingestuft. Durch die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen 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.

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

7.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Straße m ²	Bauland m ²
5.268 m²	618	4.650
100%	11,73%	88,27%