

**Gemeinde Wittighausen
Main-Tauber-Kreis
Gemarkung Oberwittighausen**

Ergänzungssatzung Frankenstraße

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung
Entwurf

Wittighausen, den 02.03.2020

**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:

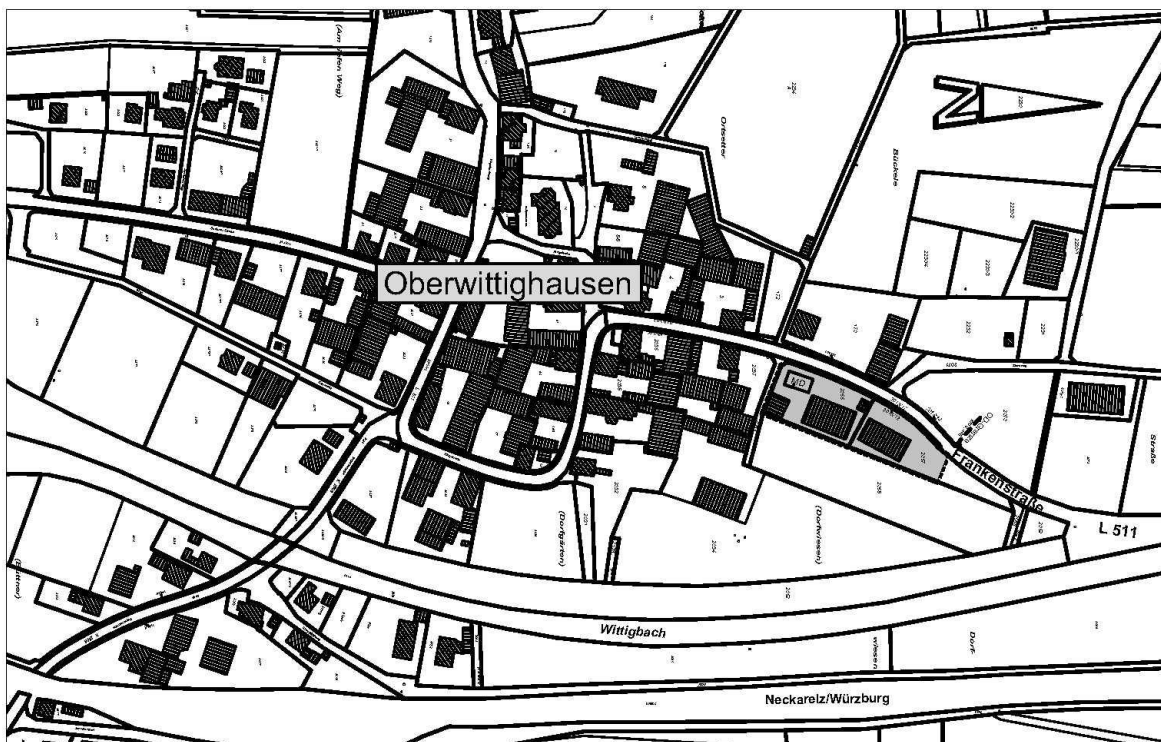
1	Anlass für die Ergänzungssatzung Frankenstraße	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
3	Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan	3
4	Festsetzungen in der Ergänzungssatzung	4
5	Erschließung	4
6	Bodenordnung und Grundstücksaufteilung	4
7	Immissionsschutz	4
7.1	Landwirtschaftliche Betriebe	4
7.2	Landesstraße 511	4
8	Umweltschützende Belange	4
8.1	Gesetzesgrundlagen	4
8.2	Bereich der Eingriffsregelung	5
8.3	Vermeidungs- und Minimierungsgebot	5
9	Schutzgüter	5
9.1	Landschaftsbild	5
9.2	Schutzgut Boden	5
9.3	Klima	6
10	Biotopbewertung	6
10.1	Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte	6
10.1.1	Ausgleichsfläche: Biotope und Biotoppunkte	7
10.1.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
10.2	Abwägung	7

1 Anlass für die Ergänzungssatzung Frankenstraße

Die Gemeinde Wittighausen beabsichtigt für den Ortsteil Oberwittighausen eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Anlass für die Aufstellung der „Ergänzungssatzung Frankenstraße“ ist ein geplantes Bauvorhaben auf einer Teilfläche vom FlSt. Nr. 2067 am nördlichen Ortsrand von Oberwittighausen. Durch diese Ergänzungssatzung soll eine Teilfläche vom FlSt. Nr. 2067 und das FlSt. Nr. 2066 vom Außenbereich in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Oberwittighausen überführt und dadurch für diesen Bereich eine dorfgerechte Bebauung entsprechend § 5 der Baunutzungsverordnung ermöglicht werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Die „Ergänzungssatzung Frankenstraße“ umfasst das Flurstück Nr. 2066 und eine Teilfläche von FlSt. 2067.



Das Plangebiet wird im Norden von der Restfläche des FlSt. 2067, im Osten von FlSt. 2065, im Süden von FlSt. 2063 (Weg), im Westen von FlSt. 2013/12 und 2013/17 (Frankenstraße) begrenzt. Diese Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

Die Flächen dieser Grundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberwittighausen überführt:

FlSt. Nr. 2066	Hofstelle	Gesamt	1.556 m ²	bebaut
FlSt. Nr. 2067	Hofstelle	Teilfläche	1.192 m ²	teilweise bebaut

Bereich der Einbeziehungssatzung: Gesamt 2.748 m²

3 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld/Wittighausen wird derzeit fortgeschrieben. Die einzubeziehenden Flurstücksbereiche werden in den FNP übernommen und dargestellt. (Parallelverfahren)

Die „Ergänzungssatzung Frankenstraße“ ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Oberwittighausen vereinbar.

4 Festsetzungen in der Ergänzungssatzung

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Satz 1 BauBG getroffen werden. Um den Charakter der Ergänzungssatzung zu erhalten, können nur wenige Festsetzungen getroffen werden. Eine detaillierte Festlegung der Art und dem Maß der baulichen Nutzung bleibt einem Bebauungsplan (evtl. auch einem einfachen Bebauungsplan) vorbehalten. Deshalb wird in der vorliegenden Satzung lediglich die Art der baulichen Nutzung festgelegt. Sie entspricht mit der Festlegung „Dorfgebiet“ nach §5 (2) BauNVO dem örtlichen Umfeld. Ein geplantes Bauvorhaben muss sich zudem nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen.

5 Erschließung

Die neu geschaffenen Bauflächen werden an die in der Frankenstraße vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen angeschlossen. Teilweise sind diese Anschlüsse bei der bestehenden Bebauung vorhanden. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Frankenstraße (L 511) innerhalb der OD Grenze.

6 Bodenordnung und Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB wird nicht notwendig. Die jeweiligen Flurstücke bleiben in Eigentum der Grundstücksbesitzer.

7 Immissionsschutz

7.1 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich, wie im gesamten Ortsbereich von Oberwittighausen, landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnbebauung. Konflikte aufgrund der Ergänzungssatzung sind nicht zu erwarten, da die Planung der Bestandsstruktur angepasst ist.

7.2 Landesstraße 511

Der Verkehrslärm kann als gering eingeschätzt werden. Laut Verkehrszählung ist die Anzahl der Fahrzeuge mit 1.250 KFZ/d angegeben. Da sich auch auf den angrenzenden Flächen zum Plangebiet bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur L 511 befindet und von dort keine negativen Auswirkungen bekannt sind, kann auch bei den neu einzubeziehenden Flächen auf eine Verträglichkeit zur L 511 in Bezug auf Immissionen ausgegangen werden. Den Bauwilligen ist die Nähe der L 511 und die Verkehrsbelastung bekannt.

8 Umweltschützende Belange

8.1 Gesetzesgrundlagen

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Auch die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie das spätere Monitoring nach § 4c BauGB kann entfallen.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und FFH Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden. Beide vorgenannten Schutzgebiete werden hier nicht beeinträchtigt.

Eine UVP-Pflicht nach UVPG liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 über 100.000 m² liegt. Zwischen 20.000 m² und 100.000 m² ist eine Prüfung im Einzelfall durchzuführen.

Die „Ergänzungssatzung Frankenstraße“ weist unter Berücksichtigung der Gesamtfläche eine deutlich geringere Fläche auf und unterliegt daher auch keiner Vorprüfung.

8.2 Bereich der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist über den Bereich der Planung zu erstellen, der durch die Ergänzungssatzung einen sonst nicht möglichen Eingriff in den Naturhaushalt erfahren kann. In diesem Fall über den gesamten überplanten Bereich.

8.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Durch die Ergänzungssatzung werden kurzfristig, an die Bedürfnisse der Bauwilligen angepasste Bauflächen zur Verfügung gestellt die aufgrund der Ortslage, im Vergleich zur Ausweisung eines Neubaugebiets im Außenbereich, eine geringere Beeinträchtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen.

9 Schutzgüter

9.1 Landschaftsbild

Da es sich im Wesentlichen um eine Arrondierung der bestehenden Bebauung handelt und sich die Bebauung der Struktur des Umfeldes anpassen muss, ist mit keinem wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild zu rechnen.

9.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Überplanung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Das Schutzgut Boden kann prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

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

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Jedoch stellt die Leistungsfunktion `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf` in diesem Plangebiet im Spektrum der Leistungsfunktionen keine Hauptfunktion dar. Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktion mehr.

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 verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung

und aufgrund von Nähr- und Schadstoffeinträgen ist, wenn auch in geringem Maße, zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen jedoch durch die gärtnerische Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Filter- und Pufferfunktion erwarten.

Die Bewertung der einzelnen Faktoren ist in der nachfolgenden Berechnungstabelle zur Bilanzierung und Kompensation zum Schutzgut Boden zu entnehmen.

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
Geb-Freifläche	Flst. 2067 Geb-Freifl.	1.104	1	4	1	4	0	0	0	0
Ackerland /Wiese	Flst 2067 Gartenfl.(0,4) Gebäude (0,6), Wege	35 53	3,67 3,67	14,68 14,68	1 0	4 0	2,67 3,67	10,68 14,68	-93 -195	-372 -780
Endsumme Kompensationsbedarf									-288	-1.152

Aus Schutzgut Boden ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 1.152 Ökopunkten.

9.3 Klima

Eine punktuelle Verdichtung der Bebauung im Zusammenhang von bebauten Ortslagen bewirkt keine Veränderung des Klimas.

10 Biotopbewertung

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und im angrenzenden Bereich nicht vorhanden. Die Planung setzt keine Grundflächenzahl fest. Die mögliche Bebauung muss sich entsprechend § 34 BauGB dem Maß der baulichen Nutzung des Umfeldes anpassen. Die Eingriffsbewertung geht davon aus, dass sich die Bebauung in einer ähnlichen Dichte darstellen wird, als sie bisher innerhalb der Ortslage vorhanden ist. Die Bewertung geht von einer Versiegelung von ca. 60 % aus, da im Plangebiet Wohnbebauung und gemischte Nutzung zu erwarten ist. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Maschinenhallen. Die Freiflächen werden als Hofstelle Grünfläche und Garten genutzt.

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch die Ergänzungssatzung einen Eingriff erfahren können.

10.1. Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte

Das Flurstück 2066 ist bereits mit einer Maschinenhalle und einem Hühnerstall bebaut und erschlossen. Für den Eingriffsbereich wird daher nur das Flurstück 2067 betrachtet.

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

Biototyp				Fläche	Ökopunkte
Zufahrt	Gepflasterte Straße, Platz	60.22	1	248 m²	248 Pkt.
Hecke	Gebüsch (Zierstrauchanpflanzung)	44.12	6	195 m²	1.170 Pkt.
Garten	Zierrasen, Gemüsebeete	60.60	6	335 m²	2.010 Pkt.
Bauwerke	Bauwerke	60.10	1	318 m²	318 Pkt.
Grünfläche	Intensivgrünland	33.60	6	96 m²	576 Pkt.
				1.192 m²	4.322 Pkt.

Biotoppunkte derselben Flächen nach dem Eingriff (zukünftiger Bestand):

Biototyp			Fläche	Ökopunkte	
Bauplätze	Gärten (0,4)	60-60	6	477 m ²	2.862 Pkt.
	Gebäude (0,6)	60-10	1	715 m ²	715 Pkt.
Summe				1.192 m²	3.577 Pkt.
Bilanz					-745 Pkt.

Biotoppunkte der Eingriffsfläche "nachher" minus "vorher" (= Abwertung): 745 Punkte

10.1.1 Ausgleichsfläche: Biotope und Biotoppunkte

Folgende Biotope werden naturschutzfachlich aufgewertet:

Biototyp			Fläche	Ökopunkte	
Flst 2067 nordwestlich an das Planungsge- biet angren- zende Fläche.	Intensiv genutzte Wiese	33-60	6	406 m ²	2.436 Pkt.
	In Streuobstwiese (4 Obstbäume)	45-40			
				Summe	2.436 Pkt.

Bilanzierung:

Schutzgut Boden	- 1.152 Pkt.
Biotope (Defizit)	- .745 Pkt.

Gesamt Defizit	- 1.897 Pkt.
Aufwertung/Ausgleich	2.436 Pkt.

Ausgleich	439 Pkt.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes, direkt im Anschluss an das Plangebiet. Es ergibt sich ein rechnerischer Ausgleich von + 439 Punkten. Somit ist das Defizit komplett ausgeglichen.

10.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamteingriff wird ein kompletter naturschutzrechtlicher Ausgleich im Anschluss an das Plangebiet. Zum Ausgleich wird intensiv genutztes Grünland in eine Streuobstwiese umgewandelt.

10.2 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange zur Schaffung von Bauflächen am nördlichen Ortsrand von Oberwittighausen, gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur, stuft die

Gemeinde Wittighausen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig ein. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff, der allerdings komplett ausgeglichen wird, derzeit an keinem anderen Ort mit geringerem Eingriff durchführbar. Der Biotopwert des Plangebiets kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich soll nördlich des Plangebietes auf der Restfläche des FSt. Nr. 2067 erfolgen. Dort wird im Anschluss an die geplante Baufläche durch das Anpflanzen von Obstbäumen eine Streuobstwiese entstehen. Durch diese Maßnahme entsteht ein harmonischer Übergang und eine Abpufferung zur freien Landschaft. Gleichzeitig wird dadurch auch ein ökologischer Ausgleich geschaffen.

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