

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Oberdorf“

Gemarkung Vilchband

**Gemeinde Wittighausen
Main-Tauber-Kreis**

Entwurf

21.04.2021 / 10.05.2023 / 11.10.2023

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	5
2.0	Bruttowohndichte	6
2.1	Landwirtschaft	6
3	Übergeordnete Planungen	6
3.0	Regionalplan	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
4	Städtebaulicher Entwurf	7
4.1	Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise	7
4.3	Dachform und Dachgestaltung	8
4.4	Grünflächen	8
5	Erschließung	9
5.1	Straßen / Wege	9
5.2	Wasser und Abwasser	9
6	Bodenordnung- Grundstücksaufteilung	10
7	Umweltschützende Belange	10
7.0	Immissionsschutz	10
7.1	Eingriffe in Naturhaushalt / Denkmalschutz	11
7.2	Minimierung der Eingriffe	12
7.3	Landschaftsbild	12
7.4	Boden	12
7.5	Klima	13
7.6	Biotopbewertung	13
7.6.1	Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte	14
	Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte	14
7.6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
7.7	Abwägung	16
7.8	Flächenbilanz	17

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Allgemeines

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Wittighausen erfordert auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen in den Ortsteilen. Im Ortsteil Vilchband ist derzeit nicht genügend Wohnbauland vorhanden. Das Baugebiet aus dem Jahre 2004 „Baulandstraße“ 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 Bauwilliger angepassten Bauland dringend notwendig. 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 Vilchband dauerhaft anzusiedeln und die Realisierung eines Eigenheims in der Heimatgemeinde zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ sollen die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von Vilchband durch die Bereitstellung von Baugelände für Wohnbebauung geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Oberdorf“ steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen und soll zugleich die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine geordnete Wohnbebauung schaffen.

Flächenpotentiale in den Ortsteilen sind nicht verfügbar. Eine kürzlich durchgeführte Leerstandserhebung hat ergeben, dass kaum Potenziale reaktiviert werden können. 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 keine kommunalen Bauplätze verfügbar, die Reservierung von bisher 3 Bauplätzen im geplanten Baugebiet verdeutlicht den hohen Bedarf gerade in Vilchband. 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 sowie in Vilchband 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. Auch die kürzlich durchgeführte Leerstandserhebung mit dem Angebot der Unterstützung bei der Sanierung, Fördermitteleinwerbung oder Vermarktung führte zu keinem maßgeblichen Erfolg. Es ist vorgesehen, dass die neuen Bauflächen – wie bisher auch - 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.

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 hier eine leerstehende Hofstelle im Ortskern direkt gegenüber dem Supermarkt erwerben und die 1.200 m² baureif herrichten. Hier wurde zwischenzeitlich ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet, in das ein Physiotherapeut und die Sparkassenfiliale eingezogen sind. Zusätzlich sind dabei zwei Wohntagen entstanden, wobei diese Wohnungen inzwischen verkauft und bewohnt sind. 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 Unterwittighausen sind keine Bauplätze in kommunaler Hand.

Derzeit sind im Ortsteil Oberwittighausen keine Bauflächen verfügbar. Im Ortskern konnte eine größere Fläche erworben und 8 Bauplätze geschaffen werden, welche bereits alle veräußert sind und teilweise bereits bebaut werden. Eine weitere geeignete private Baufläche wurde ebenfalls verkauft und bebaut. Weitere freie Potenziale sind nicht zu erwerben. Hier laufen aber dennoch ständig Gespräche, da auch hier der Wunsch der örtlichen Bevölkerung nach einer angemessenen Zahl an weiteren Bauflächen groß ist. 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 hat bereits gebaut, 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 ist dieses Gebiet ausverkauft, es stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. An anderer Stelle konnte im Zuge einer Straßensanierung eine Fläche von 869 m² erworben werden. Diese ist aber bereits verkauft 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. Dies wurde im Hauptort Unterwittighausen mit der Erschließung des Baugebietes „Am Bären“ verwirklicht – allerdings sind hier alle Flächen verkauft.

Anhand dieser Punkte lässt sich leicht ablesen, wie aufwändig, sowie verzahnt mit weiteren Maßnahmen und damit kostenintensiv die Erschließung des Gebietes ist.

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 2018 sind 14 Kinder geboren, 2019 16 und 2020 20. Auch dieses Jahr ist eine ähnlich hohe Geburtenzahl zu erwarten. Damit liegen die jährlichen Geburtenraten im 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.

Insgesamt ist die Bevölkerungsprognose als durchaus positiv zu sehen. Es ist im Gegensatz zu den Vorausschätzungen 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 geplante Baugebiet schließt an die nordöstliche Ortsgrenze von Vilchband an. Es wird begrenzt im Westen von Flurstück Nr. 132 (Friedhofstraße), im Süden von der Restfläche des Flurstück Nr. 2572, im Osten von Flurstück Nr. 112/2 (K 2801) und im Norden von der restlichen Teilfläche des Flurstück Nr. 2572 und grenzt dort an die freie Landschaft an. Die überplante Baufläche wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,69 ha. Das betroffene Grundstück (Teilfläche FlSt. Nr. 2572) der Gemarkung Vilchband wurde von der Gemeinde erworben und befindet sich in Eigentum der Gemeinde Wittighausen.

Gemarkung	Flurstück Nr.	Eigentümer	Fläche
Vilchband	2572 Teilfläche	Gemeinde Wittighausen	6.882 m ²
Gesamtfläche	Bebauungsplan		6.882 m²

2.0 Bruttowohndichte

Die Gemeinde Wittighausen hat nach PS 2.4.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als sonstige Gemeinde im ländlichen Raum, eine Mindest-Brutto-Wohndichte von 40 Einwohner je Hektar zu erreichen. Bei der geplanten Anzahl von 9 Wohnbaugrundstücken mit je 1,5 Wohneinheiten je Grundstück, mit 2,1 Einwohnern je Wohneinheit und einer Plangröße von 0,69 ha, ergibt sich rechnerisch eine Bruttowohndichte von 41,09 Einwohnern je Hektar. Die erforderliche Mindest-Brutto-Wohndichte wird somit erreicht.

2.1 Landwirtschaft

Das betroffene Grundstück (Teilfläche des FlSt. Nr. 2572) wird momentan als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Laut Flächenbilanz ist es als Vorrangflur eingestuft. Die Ackerzahlen liegen zwischen 54 und 74. Es handelt sich hier um einen hochwertigen Standort. Die Gemeinde hat die benötigte Teilfläche des Grundstück bereits erworben. Die restliche Ackerfläche bleibt der Landwirtschaft erhalten. Da im Ortsteil Vilchband nicht genügend Wohnbauland vorhanden ist und auch alternativ keine anderen Bauflächen zur Verfügung stehen, sieht die Gemeinde Wittighausen die Notwendigkeit dieses Gebiet zur Schaffung von Bauland heranzuziehen. Der nordwestlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit ca. 2.200 Legehennen in Mobilstallhaltung liegt oberhalb der Friedhofstraße in Nachbarschaft zu dem geplanten Baugebiet. Der landwirtschaftliche Betrieb ist durch das geplanten Baugebiet in der betrieblichen Entwicklung nicht behindert. Mehrere personelle Aufenthalte zur Überprüfung der Geruchsbelästigung (Riechprobe), zu unterschiedlichen Zeiten, haben keine Anzeichen der Unverträglichkeit zum geplanten Baugebiet ergeben.

3 Übergeordnete Planungen

3.0 Regionalplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Regionalplan 2020 des Regionalverband Heilbronn-Franken von 04/2021. Im Regionalplan sind für dieses Gebiet Festsetzungen getroffen.

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.4.2, ist Wittighausen als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Vorrangfläche für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. In der nord-östlichen Ecke des Plangebietes kommt es hierbei zu kleinräumigen Berührungen mit der Vorrangfläche. Dies wird aufgrund der Geringfügigkeit nicht als Konflikt mit dem Vorranggebiet angesehen.

3.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberdorf“ ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld-Wittighausen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das LRA Main-Tauber-Kreis hat mit Bescheid vom 22.08.2023 den Flächennutzungsplan genehmigt.

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/Festsetzung 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. Die Anzahl der Wohnungen wird nicht begrenzt, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. 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 sind 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dem Gelände- und Straßenniveau anzupassen. Dadurch können unnötige Erdbewegungen wie Abtrag oder Geländeauffüllungen vermieden werden.

Zum Nachweis ist den Bauvorlagen ein Geländeschnitt beizulegen, aus dem die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen hervorgeht. Für Bauplätze, die an zwei Straßen angrenzen (Eckgrundstücke) sind 2 Geländeschnitte mit Eintragung des geplanten Bauvorhaben vorzulegen. Die Nachweise sind von einem Sachverständigen für Vermessung zu erstellen.

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°, Zelt Dach 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. Kupfer- zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln. Es wird hier im Besonderen auf begrünte Dächer hingewiesen. Im Rahmen des Kenntnisaufgabe-/Baugenehmigungsverfahren sind diese im Plangebiet zulässig.

4.4 Grünflächen

Öffentliches Grün

Im Nordwesten wird außerhalb des überbaubaren Bereichs entlang der Grenze zur K 2801 ein ca. 5 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern angelegt. Diese Maßnahmen dienen auch als Abrundung der bebauten Fläche gegenüber der Kreisstraße.

Im Süden grenzt eine Wiese mit Baumbestand an das Baugebiet an. Diese Grünfläche wird im Bestand erhalten und durch zusätzliches Anpflanzen von Obst-Bäumen zu einer Streuobstwiese aufgewertet. Diese in Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche wird als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes herangezogen.

Privates Grün

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen. Auf den Bauplätzen 7 und 9 sind oberhalb der Straßenböschung Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. 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 verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Friedhofstraße. Für die innere Erschließung wird von der Friedhofstraße eine Stichstraße (A) in das Baugebiet hergestellt. Am Ende der Straße wird ein Wendehammer angelegt. Diese Wendemöglichkeit wird in Anlehnung an die RAST06, Bild 56 hergestellt und ist für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Wendemöglichkeit für den Zulieferverkehr, PKW, Lieferwagen, LKW ist somit ebenfalls gegeben. Sollten größere Müllfahrzeuge zum Einsatz kommen, müssten diese erforderlichenfalls von der Friedhofstraße 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.

Im Süden des Baugebietes wird zur Erschließung von zwei Bauplätzen eine Anliegerstraße mit 4,00 m Breite hergestellt. Diese wird mit Rundbordsteinen eingefasst.

5.2 Wasser und Abwasser

Wasser

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

Abwasser / Trennsystem

Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser aus dem Baugebiet erfolgt im Trennsystem durch die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems. Die Einleitung erfolgt in den bestehenden Schmutzwasser bzw. Regenwasserkanal in der Friedhofstraße. Die Wassermengen aus dem geplanten Baugebiet wurden im AKP von 1976 schon damals teilweise berücksichtigt. Durch den teilweisen Ausbau eines Trennsystems in Vilchband wurden in diesen Bereichen die Schmutzwasserleitungen durch den Bau des Regenwasserkanals entlastet, so dass hier mit keinen abwassertechnischen Problemen zu rechnen sein wird. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Die Ableitung von Oberflächen- und Dachwasser aus dem Baugebiet erfolgt in den zu verlegenden Regenwasserkanal. Dieser wird in der Friedhofstraße auf die bestehende Regenwasserleitung angeschlossen.

Zisternen/Regenwassernutzung

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit mindestens 8 m³ Fassungsvermögen herzustellen. Davon sind mind. 3 m³ als Rückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf herzustellen. Das Rückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt besteht zum Schutz des öffentliche Trinkwassernetzes nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung, die Anzeigepflicht an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Absatz 6 Trinkwasserverordnung).

Nach Möglichkeit ist die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben. Nachbarliche Belange dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Niederschlagswasser darf in Wohngebieten erlaubnisfrei aus den folgenden Flächen, breitflächig über eine 30 cm mächtige Oberbodenfläche versickert, oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

- Dachflächen
- Befestigte Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen
- Erschließungsstraßen von Wohngebieten

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

Erneuerbare Energien / Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Falls Wärmegewinnung mittels Geothermie erfolgen soll, ist eine separate Genehmigung beim LRA Main-Tauber-Kreis einzuholen.

6 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Das für die Erschließung notwendige Grundstück wurde von der Gemeinde Wittighausen erworben. Das Baurecht ist somit gegeben,

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 schließt an die nordöstliche Ortsgrenze von Vilchband an. Es wird begrenzt im Westen von der Friedhofstraße, im Osten von der Kreisstraße 2801, im Süden von einer Wiesenfläche. Im Norden grenzt das Baugebiet an die freie Landschaft (Ackerfläche) an.

7.0 Immissionsschutz

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der K 2801 über die Friedhofstraße. 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. Es grenzen

keine landwirtschaftliche Hofstellen an das Baugebiet an. Die Verträglichkeit des Baugebietes mit der im Norden angrenzenden, bewirtschafteten Ackerfläche wird als gegeben angesehen. Durch private Heckenanpflanzungen als Abgrenzung zur offenen Landschaft wird das Gesamtbild harmonisch abgerundet werden.

7.1 Eingriffe in Naturhaushalt / Denkmalschutz

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 Maßnahmen im Plangebiet durch Anpflanzen großkroniger Bäume und Hecken entlang der K 2801 und der Grünfläche im Süden als auch durch den Ausgleich mit Ökopunkten an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes erreicht. (Siehe Ziffer 7.6.2 der Begründung)

Bundesnaturschutzgesetz:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz sind auch in der Bauleitplanung zu beachten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist erforderlich und wurde von der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) durchgeführt. Die naturschutzrechtlichen Angaben zur saP werden den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Denkmalschutz

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vollumfänglich innerhalb eines seit Jahrzehnten bekannten Kulturdenkmals liegt (Neolithische, bronze-, urnenfelder- und hallstattzeitliche Siedlungen, Listennummer „Vilchband 001“): „Seit den 1930er Jahren durch Begehungen bekannte Siedlungsareale aus dem Neolithikum, der Mittleren Bronze-, Urnenfelder- und Hallstattzeit“. In der Literatur ist dies u.a. dargestellt in: Badische Fundber. II, 1929-32, 157. - E. Wahle in: Heimatscholle Vilchband 1937, 25 Liste 2,8. - Fundber. Baden-Württemberg 19/2, 1994, 38 (2); 52 (3). (NB: auch in den amtlichen Topographischen Karten findet sich der Eintrag "Vorgeschichtliche Siedlung"). Mit weiteren Siedlungsbefunden und Funden im Boden ist daher im gesamten Plangebiet zu rechnen. Aus genannten Gründen wird das umrissene Areal als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geführt, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen Bodeneingriffe zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen einer Rettungsgrabung, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Aufgrund der ausgewiesenen Kulturdenkmaleigenschaft wird zudem grundsätzlich seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung jeglicher Bodeneingriffe erforderlich, also bereits für jegliche geologischen Untersuchungen, der Suche nach Kampfmittel, Leitungsbau, Abtrag des Oberbodens, Baugrubenaushub u.a.

Bei der Bauausführung können bisher unbekannte Funde erschlossen werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalbehörde oder der Gemeinde Wittighausen anzuzeigen. Die Arbeiten im betroffenen Bereich sind unverzüglich einzustellen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

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 Schottergärten ist nicht gestattet.

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.

Die Räumung des Baufeldes hat in der Zeit zu erfolgen, in der eine Anwesenheit von bodenbrütenden Arten ausgeschlossen werden kann (September bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass sich keine Bodenbrüter im Geltungsbereich befinden. Vor Eingriffsbeginn sind nichtsaure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.

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 die Nähe zum Ortsrand und der östlich der Kreisstraße befindlichen Wohnbebauung wird sich das neue Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügen und eine gefällige Abrundung darstellen. Aus diesem Grunde 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. Trauf- First- und Gebäudehöhen 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 von Bauwilligen aus dem Ortsteil Vilchband vermieden werden. Dies stellt für die Gesamtgemeinde Wittighausen ein großes Anliegen dar.

7.4 Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Überplanung und der vorgesehenen Bebauung des allgemeinen Wohngebietes in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden 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 Bau- 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. Allerdings erhöht sich in den nicht überbauten Bereichen, vor allem bei Gartenflächen, die Chance der Ansiedlung von 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 und Bebauung des allgemeinen 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 angehängt. Betrachtet wurden alle Flächen innerhalb des Bebauungsplans.

Ausgangssituation	Planung	Fläche (m ²)	Bewertung vor Eingriff		Bewertung nach Eingriff		Abwertung durch die Maßnahme (-)		Kompensationsbedarf	
			Wertestufe des Bodens	Ökopunkte pro m ²	Wertestufe des Bodens	Ökopunkte pro m ²	Um Wertestufen	Ökopunkte pro m ²	Bodenwert-einheiten	Ökopunkte
Ackerland	Fst. 2572									
	Straße	787	3,66	14,66	0	0	-3,66	-14,66	-2.880	-11.520
	Grünland	221	3,66	14,66	3,66	14,66	0	0	0	0
	Bauland: Versiegelt (0,4)	2350	3,66	14,66	0	0	-3,66	-14,66	-8.601	-34.404
	Grünfläche (0,6)	3524	3,66	14,66	3,66	14,66	0	0	0	0
Endsumme Kompensationsbedarf									-11.481	-45.924

Abschließend lässt sich, da im Gebiet selbst kein Ausgleich stattfindet, für die Kompensationsleistung ein Defizit von 45.924 Ökopunkten errechnen.

Diese werden intern durch die Aufwertung im Biotopbereich und extern durch Kompensationsmaßnahmen 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 den Anbau an die bereits bestehenden bebauten 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 vollständig geschaffen werden kann, wird dieser außerhalb der Planungsfläche hergestellt.

7.6.1 Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte

Eingriffsbereich: Biotope und Biotoppunkte

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

Biotoptyp			Fläche	Ökopunkte
Acker	Acker	37-11	6.790 m ²	27.160 Pkt.
Grünland	Böschung	33-41	92 m ²	1.196 Pkt.
			6.882 m²	28.356 Pkt.

Biotoppunkte derselben Flächen nach dem Eingriff (zukünftiger Bestand):



Biototyp			Fläche	Ökopunkte
Bauplätze	Gebäude (0,4)	60-10	2.350 m ²	2.350 Pkt.
	Privates Grün im Gebiet	60-60	3.524 m ²	21.144 Pkt.
Grünflächen	Fettwiese	33-41	202 m ²	2.626 Pkt.
	Bankett	60-25	19 m ²	114 Pkt.
	Zuschlag Bäume entlang K 2801			
	9 Bäume;10 cm Umfang;50 cm Zuwachs	45-20		3.240 Pkt.
Versiegelt	Straßen und Plätze	60-20	787 m ²	787 Pkt.
			6.882 m²	30.261 Pkt.
Bilanz			0 m²	1.905 Pkt.

Biotoppunkte der Eingriffsfläche "nachher" minus "vorher" (= Aufwertung): 1.905 Punkte

Zusammenstellung: Überschuss aus der Biotopwertberechnung 1.905 Punkte, Defizit aus der Bodenbewertung 45.924 Punkte. Gesamtergebnis = 44.019 Punkte.

7.6.1.1 Ausgleichsfläche: Biotope und Biotoppunkte

Biototyp			Fläche	Ökopunkte
Acker/Wiese	Außerhalb des Plangebietes			
	Flst.2572			
	Acker in Wiese	33-60	42 m ²	84 Pkt
	Wiese mit Streuobst (Zuschlag)	45-40	420 m ²	3.360 Pkt
Summe				3.444 Pkt



Bestehende Wiese wird um 42 m² auf 620 m² erweitert.

Bestehende Streuobstwiese von 200 m² Bestand auf 620 m².

Bilanzierung :

Schutzgut Boden	-45.924
Biotope	+ 1.905

Gesamtdefizit	-44.019
Aufwertung / Ausgleich	+ 3.444

Verbleibendes Defizit	-40.575

7.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Gesamteingriff schafft die Gemeinde Wittighausen einen naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Für den Ausgleich wird das Ökokonto der Gemeinde Wittighausen, welches zum jetzigen Zeitpunkt ein Guthaben von 238.545 Ökopunkten aufzeigt, herangezogen. Demnach verbleibt nach der Verrechnung mit dem Ökokonto der Gemeinde Wittighausen (238.545 – 40.575) ein Guthaben von 197.970 Ökopunkten. Weitere zusätzliche Maßnahmen zu Gunsten des Ökokonto werden im Rahmen der Flurneuordnung „In-singer Bach“ und auf zwischenzeitlich erworbenen Flächen im Wald und Freiland generiert.

7.7 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange, Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil Vilchband, gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur hat die Gemeinde Wittighausen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig eingestuft. Durch die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen 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 „Oberdorf“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

7.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Straße m2	Bauland m2	Grün m2
6.882 m2	787	5.874	221
100%	11,44%	85,35%	3,21%