

# **Umweltbericht**

## **zum Bebauungsplan**

### **„Oberdorf“**

## **Gemarkung Vilchband**

Gemeinde Wittighausen  
Main-Tauber-Kreis

Entwurf  
21.04.2022 / 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

**Inhalt:**

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

## 1 Ziele und Inhalt

### 1.1 Anlass

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Wittighausen erfordert auch eine ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen im Teilort Vilchband. In Vilchband ist derzeit nicht genügend Wohnbauland vorhanden. Das Baugebiet aus dem Jahre 2004 „Baulandstraße“ ist aktuell ausverkauft, es stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Daher ist aus Sicht der Gemeinde Wittighausen die Bereitstellung von geeigneten und den Bedürfnissen angepassten Bauland dringend notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan „Oberdorf“ 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.

### 1.2 Lage im Raum

Das geplante Baugebiet schließt an die nordöstliche Ortsgrenze von Vilchband an. Es liegt in einem Dreieck das südwestlich von der Friedhofstraße und südöstlich von der K 2801 begrenzt wird. Im Norden schließt das Baugebiet an die freie Landschaft an.

Die verkehrsgemäße Erschließung erfolgt von der Friedhofstraße über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen (A+B). Alle erforderlichen Versorgungsleitungen werden im Plangebiet neu hergestellt. Der überplante Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



(ohne Maßstab, Plangebiet = rot)

### 1.3 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 naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden den Unterlagen beigelegt.

## **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 „Oberdorf“ 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 „Oberdorf“ ist ein Umweltbericht im geeigneten Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

### **2.2 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.

### **2.3 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,

## **3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das gesamte Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist daher unversiegelt. Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt, sowie die Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf folgenden Kriterien:

#### **Arten- und Strukturvielfalt**

ist in den landwirtschaftlichen Flächen als gering einzustufen. Lediglich in dem, als Wiese genutzten angrenzenden Bereich und der Straßenböschung zur Friedhofstraße sind die Flächen als höherwertiger einzustufen. Die Böschungen werden durch die Bebauungsplanung beeinträchtigt bzw. gefährdet.

Die angrenzende Wiese wird als Grünfläche beibehalten und mit der Anpflanzung weiteren Obstbäumen und der einhergehenden Nutzungsextensivierung aufgewertet.

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

Im Bereich des Bebauungsplans wurden keine der prüfrelevanten Pflanzenarten vorgefunden. Potenziell streng geschützte Arten können aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen und intensiver Landwirtschaft ausgeschlossen werden.

#### **Natürlichkeitsgrad**

wird durch die Bebauungsplanung aufgrund der Veränderung des Landschaftsbildes geringfügig beeinträchtigt. Dem Schutzgut Arten und Biotope wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen. Da es sich um intensiv genutzte Ackerfläche handelt, konnten sich hier keine Biotope entwickeln. Zum gesamten Ausgleich werden diese nun auf den Ausgleichsflächen entstehen.

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

wird durch die Bebauungsplanung geringfügig beeinträchtigt, da Boden überbaut wird.

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

Da im Plangebiet keine Biotope überbaut werden, sondern nur intensiv bewirtschaftete Flächen, ist dieser Punkt vernachlässigbar.

#### **Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung**

wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt, da die ohnehin nicht vorhandene Vegetation in ihrer Art und Beschaffenheit 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. Durch die Nähe zum Ortsrand und zu dem benachbarten Wohngebiet „Außen am Dorf“ ist diese Beeinträchtigung nicht so ausgeprägt wie an anderer exponierter Stelle

## **4 Bewertung der Schutzgüter - Auswirkungen des Eingriffs**

### **4.1 Schutzgut Mensch und Kultur**

Das Plangebiet liegt nördlich von Vilchband an der K2801 in Richtung Unterwittighausen. Es bildet den nördlichen Ortsrand von Vilchband zur freien Feldlage. Das Umfeld wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Erholungsnutzung im Plangebiet hat momentan eine geringe Bedeutung und wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet über die Friedhofstraße, ist in diesem Bereich mit einem etwas höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die durch den steigenden Verkehr im Gebiet verursachten Emissionen sind jedoch vernachlässigbar, da mit keinem Durchgangsverkehr und starker Frequentierung zu rechnen ist. Das Schutzgut `Kultur` ist nicht betroffen, da sich soweit bekannt keine Bodendenkmäler in diesem Bereich befinden

### **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 nur intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Die angrenzende Wiese bleibt als Grünfläche erhalten. Lediglich die Straßenböschungen können als kleine Biotope angesehen werden. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und eine Ausgleichsbilanzierung 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 „**Natürliche Bodenfruchtbarkeit**“ wird anhand der Boden- und Grünlandwertzahl bestimmt. Im Eingriffsbereich haben eine Bodenzahl 75, so dass Bewertungsstufe 4 erreichen.

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

Bei den vorliegenden Böden handelt es sich um die Bodenart Lehm (L) mit Zustandsstufe 3. Dadurch ist die Bewertungsstufe 3 anzusetzen.

Die Bewertung für „**Filter und Puffer für Schadstoffe**“ wird ebenfalls aus Bodenart, Entstehung und Zustandsstufe entwickelt. Hier liegt der Wert für Löss (Lö) in Zustandsstufe 3 bei einer Bewertungsstufe von 4.

Insgesamt ist somit die Gesamtwertstufe von 3,66 festgelegt, die alle drei Bodenfunktionen vereinigt. Dies bedeutet insgesamt höhere 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.

Ausgangssituation	Planung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung vor Eingriff		Bewertung nach Eingriff		Abwertung durch die Maßnahme (-)		Kompensationsbedarf	
			Wertstufe des Bodens	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Wertstufe des Bodens	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Um Wertestufen	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Bodenwert -einheiten	Ökopunkte
Ackerland	Flst. 2572	787	3,66	14,66	0	0	-3,66	-14,66	-2.880	-11.520
	Straße	221	3,66	14,66	3,66	14,66	0	0	0	0
	Grünland									
	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
<b>Endsumme Kompensationsbedarf</b>									<b>-11.481</b>	<b>-45.924</b>

Im Plangebiet entsteht durch die Versiegelung ein Kompensationsbedarf von 11.481 Bodenwerteinheiten. Dies entspricht einem Wert von 45.924 Ökopunkten nach Bewertung ÖKVO. Da im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich geschaffen werden kann, erfolgen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Abschließend lässt sich ein Kompensationsbedarf von 45.924 Ökopunkten aus der Bodenbewertung und ein Überschuss von 1.905 Ökopunkten aus der Biotopwertberechnung errechnen. Im Gesamten sind somit 44.019 Ökopunkte auszugleichen.

Für den Gesamteingriff schafft die Gemeinde Wittighausen einen naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes und auf Flächen außerhalb des Plangebietes

#### 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 (Dorfwiesenbächlein) sind nicht zu erwarten. Das abfließende Regenwasser wird über das vorhandene Trennsystem, an das das Planungsgebiet angeschlossen wird dem Dorfwiesenbächlein zugeführt. 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 südliche Bebauung eingliedern und den nördlichen Ortsrand zur freien Feldlage hin verlängern. Am nordöstlichen Rand wird das Gebiet von der K 2801 begrenzt. Südwestlich grenzt es an das gewachsene Ortslage von Vilchband an, so dass es sich an den Ortsbereich anschmiegt. Durch die Begrenzung der max. Gebäudehöhen, wird sich die neue Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügen.

#### 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 sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht explizit zu erwarten.

### 6 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch und Kultur	Zunahme von Lärm und anderer Emissionen	-
Arten und Biotope	Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung Versiegelung	-
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 das Landschaftsbild.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Zielvorstellung</b>
<b>'Arten und Biotope'</b>	<b>Schutz der Arten, Entwicklung von Lebensräumen</b>

Alle vorhandenen, ökologisch wertvollen Flächen werden in ihrem Bestand geschützt bzw. ausgeglichen. Mit der Versiegelung von Böden geht der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar.

<b>'Boden'</b>	<b>Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens</b>
----------------	--

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.

<b>'Landschaftsbild'</b>	<b>Aufrechterhaltung eines intakten Landschaftsbildes</b>
--------------------------	---

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar. Dieser wird jedoch durch die Festsetzungen hinsichtlich 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 Photovoltaik Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude erlaubt. Eine nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch in geringem Umfang entstehen.

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.

## 9 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

### Standortalternativen

Die Festlegung des Wohngebietes „Oberdorf“ dient der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen im Ortsteil Vilchband. Durch die Planung soll der Abwanderung von Bauwilligen aus Vilchband entgegengewirkt werden. Aufgrund des notwendigen Flächenbedarfs, der topographischen Gegebenheiten und vor allem im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung im Umfeld 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 „Oberdorf“ soll entsprechend dem künftigen Bedarf an Bauplätzen angepasst werden. Die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets dienen den Bedarf an Wohnbauflächen in Vilchband 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 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. Außerhalb des Bebauungsplanes wird am südlichen Rand des Baugebietes eine Grünfläche mit Baumbestand durch zusätzliche Anpflanzungen von Obstbäumen aufgewertet. Der in der Außenwirkung sichtbare Teil von der K 2801 aus wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgepuffert. Außerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde Wittighausen weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt

Als voraussichtliche eingeschränkt erhebliche Umweltauswirkungen ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen 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 Grünflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude
- Ausgleich auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes
- Minimierung der Flächenvollversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze.

Durch vorgesehenen 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 „Oberdorf“ 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	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