

VERANLASSER:
Gemeinde Altertheim
Oberes Tor 2
97237 Altertheim

VERFAHRENSTRÄGER:
Gemeinde Altertheim
Oberes Tor 2
97237 Altertheim

PLANVERFASSER:

röschert Würzburg
architekten+ingenieure
Moltkestraße 7
97082 Würzburg

röschert Volkach
architekten+ingenieure
Sonnenstraße 14
97332 Volkach

Zentrale 0931-30458-0
Telefax 0931-30458-29
Steffen@Roeschert.de

www.roeschert.de

Begründung
Bebauungsplan
„Michelsberg“
der Gemeinde Altertheim
Landkreis Würzburg
Aufgestellt im November 2004
geändert 05. September 2008
Fassung 14. Januar 2009



1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan vom 02.02.1982, der in der Fassung vom 29.06.1982 von der Regierung von Unterfranken am 28.01.1983 genehmigt und am 07.06.1983 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan wurde bisher sechsmal geändert.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte zum Ziel, die Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer gewerblichen Baufläche, mit dazwischen liegender Mischbaufläche im OT Oberaltertheim, zu ermöglichen. Die 6. Änderung wurde ohne Auflagen am 12.08.03 durch das Landratsamt Würzburg genehmigt und wurde am 27.08.03 rechtswirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

1.2 Bebauungsplan

Die Aufstellung des vorliegenden Planes wurde vom Gemeinderat Altertheim am 13. Juli 2004 beschlossen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt östlich des Ortskernes vom OT Oberaltertheim und schließt im Westen an die vorhandene Bebauung an. Im Norden und Osten grenzt es an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden liegt die Staatsstraße ST 2297.

Das Gelände hat eine Hauptneigung nach Süden. Die Höhendifferenz von der Staatsstraße zur obersten Baugrenze beträgt ca. 7,5 m bis 10,0 m. Derzeit sind die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der vorgesehenen WA-Baufläche (Straßenbereich) befindet sich eine Baumzeile die entfernt wird, eine Ersatzpflanzung ist vorgesehen.

Aus der Sicht des Landschaftsbildes liegt die geplante Entwicklungsfläche am unteren Hang, so dass keine größere optische Fernwirkung zustande kommen würde.

Immissionsschutztechnisch relevant sind lediglich die Lärmimmissionen, infolge der südlich verlaufenden Staatsstraße ST 2297. Es sind hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Schallschutzgutachten liegt vor. Ebenso wurde die Verträglichkeit der angrenzenden GE-Nutzung geprüft und flächenbezogene Schallwerte festgelegt. Die ausgewiesene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 8,141 ha und setzt sich zusammen aus

WA-Gebiet	2,537	ha
MI-Gebiet	0,725	ha
GE-Gebiet	3,589	ha
Versorgungsanlagen	0,008	ha
Anwandweg	0,214	ha
Fußweg	0,019	ha
öffentliche Grünflächen	0,089	ha
Straßenflächen	0,549	ha
Staatsstraße	0,411	ha

3. Geplante, bauliche Nutzung

3.1. Art

Das Gebiet wird in 3 Nutzungsarten in den obigen Größenangaben ausgewiesen. Bei WA- und MI-Gebiet ist die Nutzungsart, wie in der BauNVO angegeben, vorgesehen. Beim GE-Gebiet ist eine Einschränkung in Bezug auf Schallimmissionen und Wohnnutzung beabsichtigt.

3.2 Maß

Im WA und MI – Gebiet ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorgesehen, wobei im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen darf. Dasselbe trifft für ein Untergeschoss bergseitig und teilweise talseits der Erschließungsstraße zu, siehe hierzu auch Höhenschnitte und Bebauungsplan. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6.

Die zulässige maximale Wandhöhe beträgt 4,50 m bei talseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden und ist talseits der Gebäude abzugreifen.

Bei bergseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf talseitig die max. Wandhöhe 5,50 m nicht überschreiten, jeweils gemessen am tiefsten Geländepunkt.

Maßgebend ist die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO errechnete Wandhöhe.

Die GRZ und die GFZ wurde reduziert festgesetzt, damit wird erreicht, dass keine zu massige Bauweise entsteht und Freiräume entstehen, die der Nutzungsart des Gebietes zu gute kommen, aber immer noch ausreichend sind. Im WA und MI-Gebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im GE-Gebiet ist eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 10,00 m vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Baumassenzahl 5,0.

3.3 Flächengröße und Wohneinheiten

Für den zukünftigen Wohnflächenbedarf ist im wesentlichen die Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend.

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Einwohnerzahl	Veränderung (absolut)	Veränderung %	Veränderung jährlich i. M. (%)
Juni 1991	1.887			
Dez. 2000	2.135	+ 248	+ 13,3%	1,3 %

Die Bevölkerung nahm im Zeitraum von Juni 1991 bis Dez. 2000 um insgesamt 248 Personen zu, was einer Zuwachsrate von 13,3 % entspricht.

Um dieses Wachstum auch künftig bedienen zu können, beabsichtigt die Gemeinde eine Bebauungsausweisung. Die Gemeinde strebt zukünftig ein gleiches Wachstum von jährlich 1,3 % an. Bei dieser Wachstumsrate ergibt sich bis 2015 ein Wachstum von rund 250 Personen.

Ausgehend von einer Bebauungsdichte von etwa 2,4 Personen je Wohneinheit und 45 m² Wohnfläche pro Person:

Bevölkerungszuwachs bis 2015 = 250 Personen		
Wohnflächenbedarf	250 Personen x 45 m ² =	11.250 m ²
Fläche je Wohneinheit 108 m ² ergibt:	11.250 m ² : 108 =	104 WE
Darüber hinaus besteht ein Nachholbedarf bereits ansässiger Einwohner bis zum Jahre 2015 von ca.		<u>6 WE</u>
Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von		<u>110 WE</u>

Das ergibt eine Wohnbaubedarfsfläche unter folgender Annahme, dass freistehende Einfamilienwohnhäuser bevorzugt gewünscht werden, somit ist pro Gebäude von ca. 1,2 WE auszugehen.

Als Fläche für Grünfläche und Erschließung wird von einem Bedarf von 25 % ausgegangen. Die mittlere Grundstückgröße wird 600 m² betragen.

Nettogrundstückgröße 600 m²
Bruttowohnbaufläche 750 m²

Bruttowohnbaudichte 110 WE : 1,2 = 92 Baugrundstücke x 750 m² = 69.000 m² = 6,9 ha
Gesamtbedarf

Die neu ausgewiesene Geltungsbereichsfläche WA und MI beträgt 3,2 ha somit 3,7 ha weniger als der Bedarf.

Ergänzend zum Bedarf wird ausgeführt, dass die Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und auch für den ausgewiesenen Bedarf ausreichen. Auch im Altort ist kein Bedarf an Sanierung der Wohnanlagen erforderlich, nur drei Häuser stehen leer (stehen aber nicht zum Verkauf). Es handelt sich um einen intakten Altort und eine Verödung ist auch nicht zu erwarten.

Ausgewiesen werden durch die vorgeschlagene Grundstücksteilung 37 Bauparzellen. Das ergibt ca. 40 Wohneinheiten. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs beträgt ca. 110 Personen.

Für die Größe der zukünftigen Gewerbebauflächen ist ausschlaggebend, dass bereits Bedarf zur Ansiedlung besteht für Autowerkstatt mit Handel, 6 MA, normale Arbeitszeiten 10.000 m²
Versandhandel 6 MA, normale Arbeitszeiten 10.000 m²
Zimmerei 2.500 m²
Maler 3.000 m²
Handelsbüro 4.000 m²
29.500 m² = 2,95 ha

so dass für eine Fläche von 0,64 ha noch kein definitiver Bedarf vorhanden ist, aber sicherlich für die Zukunft.

Man muss bedenken, dass man – was die Gewerbeflächen betrifft – auch die Ortsteile Unteraltertheim und Steinbach einbeziehen muss, denn in beiden Ortsteilen sind durch die steilen Hanglagen keine Möglichkeiten vorhanden entsprechende Gebiete auszuweisen.

3.4 Gemeinbedarfseinrichtung

Öffentliche Einrichtungen sind im Baugebiet nicht vorhanden und notwendig.

4. Bodenordnung

Für das gesamte Gebiet soll eine Baulandumlegung erfolgen. Der Bebauungsplan soll dazu dienen, dass eine Baulandumlegung erfolgen kann.

5. Grünflächen

Es sind nur kleine, öffentliche Grünflächen geplant, ferner begrünter Schallschutzwall und Randeingrünungen im Gewerbegebiet.

An den Stellen des Schallschuttwalles, der in den Bereich des Sichtfeldes höher als 0,80 m einragt, wird eine Gabionenwand errichtet. Deren genaue Länge wird bei der Erschließungsplanung errechnet, im Bebauungsplan ist eine voraussichtliche Länge eingezeichnet.

6. Landschafts- u. Ortsgestaltung

6.1 Grünordnung

Wegen der Lage des Baugebietes war eine Durchgrünung und dadurch weitgehende Anpassung an die Landschaft zu gewährleisten und deshalb die Festsetzung zur Bepflanzung sowohl als Eingrünung als auch allgemeiner Art erforderlich. Die gewählte Bepflanzung muss im jeweiligen Bauantrag prüfbar nachgewiesen werden.

6.2 Gebäudegestaltung

Wegen der Lage des Baugebietes war auch die Festsetzung unzulässiger Anlagen veranlasst.

7. Erschließung

7.1 Straßen

Sämtliche Straßen sind neu herzustellen. Über die geplanten Straßen ist das Gebiet sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließungsstraßen werden als Wohnwege (Mischprofil) ausgebildet. Die Straßenbreite beträgt im WA-Gebiet 4,50 m bzw. 5,00 m zuzüglich 1,00 m einseitiger Seitenstreifen. Im MI- und GE-Gebiet beträgt die Straßenbreite 6,25 m zuzüglich 1,50 m einseitiger Mehrzweckstreifen. Aus der späteren Tiefbauplanung sind die Höhenlagen und Details der Straßen ersichtlich. Es wird eine neue Zufahrt zur ST 2297 erstellt.

7.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung wird zur Sicherung einer druck- und mengenmäßig ausreichenden Versorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechender Leitungsdimensionierung gemäß den Richtlinien erfolgen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Altertheim betreibt im Ortsteil Steinbach eine Kläranlage (belüftete Teichanlage, 4000 EW) und erfüllt derzeit maßgebliche Reinigungsanforderungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht in der Kanalisationsplanung von 1975 berücksichtigt, nach der die Abwasseranlage seinerzeit erstellt wurde. Es wird deshalb zu gegebener Zeit eine Tekturplanung erstellt, in der die Auswirkungen der zusätzlichen Gebiete auf das fortführende Kanalsystem und ggf. die Kläranlage aufgezeigt werden.

Eine der Begleiterscheinungen der Ausweisung von Baugebieten ist die Zunahme wasserundurchlässiger Bau- und Verkehrsflächen, die so genannte Bodenversiegelung. Von versiegelten Oberflächen gelangt der Niederschlag vor allem in Verbindung mit der gezielten Entwässerung durch Rohrleitungen oder Gräben wesentlich rascher zum Abfluss als von der natürlichen Oberfläche. Wird die Filter- und Speicherkapazität des Bodens nur bedingt ausgenutzt, so erhöht sich der Oberflächenabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung. Damit vergrößert sich die Hochwassergefahr, das Grundwasserangebot wird geschmälert. Deshalb ist der Bodenversiegelung unbedingt entgegenzuwirken.

Das Prinzip ist einfach:

Wenig bis gering verschmutzte Oberflächenwässer aus den Dach-, Hof- und Straßenflächen werden nicht mehr wie bisher in Regenwasser- oder mit dem Abwasser in gemeinsamen Mischwasserkanälen abgeleitet, sondern an Ort und Stelle in den Untergrund versickert.

Die Eignung der Böden müsste aber hier zunächst untersucht werden, um genauere Aussagen über die Machbarkeit in diesem Fall zu treffen.

Prinzipiell ist für jedes betrachtete Entwässerungsgebiet ein Abwägungsprozess vorzunehmen, ob die Regenwasserversickerung ökologisch sinnvoll, technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit prüfen, welche Maßnahmen sinnvoll und möglich sind.

Bei der geplanten Regenwasserversickerung werden die Vorgaben der DWA beachtet. Die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Versickerungen werden rechtzeitig beantragt.

Bei Entwässerung der Untergeschosse werden die einschlägigen Richtlinien beachtet (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

7.4 Elektrische Energie

Zur Sicherung der Versorgung wird eine neue Trafostation errichtet. Die Hausanschlüsse erfolgen mittels Kabelleitungen.

7.5 Fernmeldeanlagen

Diese sind durch die Telekom gesichert und werden nach wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten in unterirdischer Bauweise hergestellt.

7.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg sichergestellt.

7.7 Gas

Es ist beabsichtigt für das Gebiet eine Flüssiggasversorgung zu ermöglichen. Im Rahmen der Ansiedlung wird evtl. ein Standort für Lagerung und Machbarkeit überprüft.

7.8 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden Anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

8. Erschließungskosten überschlägig ermittelt

8.1 Straßenbau

Erschließungsstraße	4.555 m ² x 80,-- € =	364.400,-- €	
Seitenstreifen	935 m	121.550,-- €	
Markierung, Beschilderung, sonstiges		5.000,-- €	
Abbiegespur Staatstraße		36.000,-- €	
Straßenbeleuchtung	850 m, 24 Leuchten	61.500,-- €	
			588.450,-- €

8.2 Kanalisation

2 Erdbecken		34.000,-- €	
Schmutzwasserkanäle	800 m x 320,-- € =	256.000,-- €	
Tagwasserkanal	850 m x 260,-- € =	221.000,-- €	
Hausanschlussleitungen	74 Stk. x 800,-- € =	59.200,-- €	
			570.200,-- €

8.3 Wasserversorgung

Hauptwasserversorgungsleitung PVC	850 m x 135,-- € =	114.750,-- €	
Hausanschlussleitungen	37 Stk. x 1.000,-- € =	37.000,-- €	
			151.750,-- €

8.4 Lärmschutz

Lärmschutzwall	285 m x 100,-- € =	28.500,-- €	
Bauzusammenhängend mit Erschließungsmaßnahme, Lagerung überschüssiger Bodenmassen, Restzufuhr von Bodenmaterial und deren Einbau, kostenneutral.			
Gabionenwand	90 m ² x 210 € =	18.900,-- €	
Begrünung	285 m x 70,-- € =	19.950,-- €	
			67.350,-- €

8.5 Strom

Die Anschlusskosten werden durch den Versorger direkt ermittelt und erhoben.

8.6 Ausgleichsflächen

Grundstückswert	25.000 m ² x 2,50 € =	62.500,-- €	
Anpflanzung	25.000 m ² x 4,00 € =	100.000,-- €	162.500,-- €

Zwischensumme 8.1 – 8.6 =		1.540.250,-- €
---------------------------	--	----------------

8.7 Nebenkosten

10 % von Zwischensumme 8.1 – 8.6		154.025,-- €
----------------------------------	--	--------------

Gesamtsumme		1.694.275,-- €
-------------	--	----------------

gerundet	1.700.000,-- €
----------	----------------

Durch die Gemeinde werden 10 % des Erschließungsaufwandes getragen.

Kanalisation und Wasserversorgung werden nach Satzung der Gemeinde abgerechnet.

Da die Beiträge über die Grundstücksgröße und die Geschossfläche ermittelt werden, ist eine genaue Feststellung für jedes einzelne Grundstück noch nicht möglich.

Ermittelt werden können jedoch die Kosten der gesamten Erschließungskosten in Relation zur gesamten Nettobaufläche.

Erschließungskosten ohne Stromanschluss	1.700.000,-- €
<u>abzgl. Anteil der Gemeinde 10 %</u>	<u>170.000,-- €</u>
von den Anliegern zu erbringen	1.530.000,-- €
pro m ² Nettobauland :	
1.530.000,-- € / 66.335 m ² = rd.	23,06 €

9. Nachfolgekosten

40 Wohneinheiten x 1.000,- € = 40.000,-- €

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Bauflächen werden durch die ausgewiesenen Flächen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen.

Der Nachweis der Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geht aus den Unterlagen in der Anlage hervor. Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsflächenmaßnahmen ist der Abschluss der Erschließungsmaßnahme.

11. Immissionsschutz

In der Anlage sind Schallschutzbewertungen (Gutachten Büro Wölfel vom 29. August 2008 Nr. Y351/03 für das Gebiet ersichtlich, darüber hinaus ist durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Immissionen zu rechnen.

12. Umweltbericht

In der Anlage findet sich der Umweltbericht vom April 2008 in der Fassung von Januar 2009, aus dem Art, Beschreibung und Bewertung entnommen werden können.

Aufgestellt:

Würzburg, im Nov. 2004
Geändert: 14. Jan. 2009

.....
Steffen Röschert, Architekt SRL
rö architekten + ingenieure

.....
1. Bürgermeister Adolf Hemrich-Manderbach
Gemeinde Altertheim