



Gemeinde Altertheim
Raiffeisenstraße 2
97237 Altertheim

Bebauungsplan „Michelsberg 2“

Teil F: Begründung

Status: Vorentwurf

Index 1-0-0, Version 10.11.2025

Bebauungsplan LA01

Index 1-0-0 vom 10.11.2025

rö ingenieure gmbh

Sedanstraße 15
97082 Würzburg

Tel. +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	6
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	7
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
D. Geltungsbereich	9
E. Bodenordnung	10
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	11
F.1 Lage des Gebietes und Topografie	11
F.2 Baugrund	11
F.3 Bauliche Nutzung	11
F.4 Bestehende Infrastruktur	11
G. Geplante bauliche Nutzung	12
G.1 Art der Bebauung	12
G.2 Maß der Bebauung	13
G.3 Mindestgrundstücksgröße.....	13
G.4 Wohneinheiten.....	13
G.5 Bauweise	13
G.6 Vollgeschosse	13
G.7 Dachgestaltung.....	13
G.8 Dachneigung	14
G.9 Firsthöhe	14
G.10 Höheneinstellung der Gebäude	14
G.11 Bezugshöhe.....	15
G.12 Abstandsflächen	15
G.13 Fassadengestaltung	15
G.14 Nebengebäude, Garagen und Carports	15
G.15 Stellplätze	16
G.16 Geländeänderungen	16

Begründung

G.17 Stützmauern	16
G.18 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	16
G.19 Unzulässige Anlagen	16
G.20 Einfriedungen	16
G.21 Niederschlagswasser.....	17
G.22 Anwand- und Feldwege	17
G.23 Photovoltaik und Sonnenkollektoren.....	17
G.24 Fundamente	18
G.25 Oberboden.....	18
H. Erschließung	18
H.1 Versorgungsleitungen	18
H.1.1 Kanalisation	18
H.1.2 Wasserversorgung.....	19
H.1.3 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung.....	20
H.1.4 Telekommunikation.....	20
H.2 Straßen und Wege.....	20
H.3 Müllentsorgung	21
H.4 Feuerwehr	21
H.5 Geothermie.....	21
H.6 Öffentliche Einrichtungen	22
I. Finanzielle Auswirkungen.....	22
I.1 Erschließungskosten	22
I.2 Nachfolgekosten.....	22
J. Grünordnung und Ausgleichsflächen.....	22
J.1 Grünordnung	22
J.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Flächenbilanz	23
K. Emissionen und Immissionen.....	25
L. Artenschutzrechtliche Prüfung	25

Begründung

L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet.....25

L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung26

L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....26

L.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen.....26

M. Hinweise.....27

M. 1 Denkmalpflege27

M. 2 Versicherungseinrichtungen27

M. 3 Baugesuch28

M. 4 Wasserrechtliche Genehmigung.....28

M. 5 Mutterboden28

M. 6 Emissionen durch Landwirtschaft28

M. 7 BauNVO28

M. 8 Drainageleitungen28

M. 9 Wasserhaltung28

N. Umweltbericht.....29

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Umweltbericht 10.11.2025
- Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 18.10.2023
- Anlage 3 Pflanzliste

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	10.11.2025	bo	Vorentwurf

Begründung

Verfahrensablauf

23.06.2025	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
24.06.2025	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
10.11.2025	Erstellen Vorentwurf und Umweltbericht
___. ___. 2026	Auslegungsbeschluss des Gemeinderates
___. ___. 2026	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses
___. ___. 2026 bis ___. ___. 2026	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
___. ___. 2026	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___. ___. 2026	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___. ___. 2026 bis ___. ___. 2026	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___. ___. 2026	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___. ___. 2026	Satzungsbeschluss des Gemeinderates
___. ___. 2026	Genehmigung Satzungsbeschluss durch das Landratsamt
___. ___. 2026	Bekanntmachung der Genehmigung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Altertheim plant das Baugebiet „Michelsberg“ im Ortsteil Oberaltertheim im nördlichen Bereich zu erweitern und die Fläche gemäß dem Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischgebiet auszuweisen, um der hohen Nachfrage nach Bauplätzen entgegenzukommen. Derzeit stehen keine Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Altertheim mehr zur Verfügung, die einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden können.

In den vorliegenden Unterlagen wird das geplante allgemeine Wohngebiet „Michelsberg 2“ mit ca. 1,9 ha Gesamtfläche behandelt.

Durch die Lage der Gemeinde Altertheim direkt an der Autobahn A3 und A81 ist der Standort für Arbeitnehmer besonders geeignet, da die Verkehrsanbindung nach Würzburg und den umgebenden Gemeinden gewährleistet wird. Hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur im nahen Umkreis ist die Gemeinde attraktiv für junge Familien.

Oberaltertheim ist der bevölkerungsreichste Ortsteil in der Gemeinde Altertheim. Von den zuletzt im Jahr 2013 erschlossenen Bauplätzen im Baugebiet „Michelsberg“ stehen angesichts der großen Nachfrage keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung, weshalb die Erschließung weiterer Bauplätze nötig ist.

Die Innenentwicklung der Gemeinde Altertheim richtet sich nach der Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg. In diesem Zusammenhang stehen Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen von Gebäuden im Vordergrund, um das Ortsbild zeitgemäß weiterzuentwickeln und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren. Des Weiteren sollen Leerstände und Baulücken aktiv genutzt werden, um durch Nachverdichtung den Ortskern städtebaulich zu beleben. Die Eigentümer der Baulücken wurden letztmals im Jahr 2021 angeschrieben, die Verfügbarkeit bzw. Veräußerungsbereitschaft abgefragt und Beratungsangebote unterbreitet. Aktuell stehen keine privaten Grundstücke zum Verkauf; ebenso kann die Gemeinde aktuell keine eigenen Baugrundstücke anbieten. Die Richtlinie der Erstbauberatung dient außerdem als Hilfestellung für Bau- und Sanierungswillige.

Die Leerstände befinden sich v.a. im „Altort“. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es für die Leerstände vielfältige Gründe. Einige Gebäude befinden sich zusammen mit weiteren Wohngebäuden auf einem Grundstück; eine Veräußerung bzw. Vermietung ist seitens der Eigentümer nicht gewünscht. Weiterhin ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der erheblichen Sanierungskosten bei alten Bestandsgebäuden eine Weiternutzung oftmals wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. nicht leistbar.

Über die Allianz Waldsassengau, in der die Gemeinde Altertheim Mitglied ist, läuft derzeit das Projekt „Innenentwicklung“, um Baulücken und Leerstände zu aktivieren.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Altertheim ist seit 2007 von ca. 1.500 auf ca. 2.000 Einwohner im Jahr 2023 gestiegen.

Die aktuelle demografische Prognose für Altertheim prognostiziert eine weiterhin leicht steigende Einwohnerzahl. In der Erläuterung des Demographie-Spiegels wird dargestellt, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen.

Die stabilen Einwohnerzahlen, die gute Infrastruktur sowie die verkehrstechnisch und geographisch gute Lage begründen den hohen Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde Altertheim.

Begründung

Alterthaim liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 03.02.2023) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Landesplanerische Ziele für die Gemeinde Alterthaim:

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Alterthaim im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, südwestlich des Zentralen Ortes Würzburg.

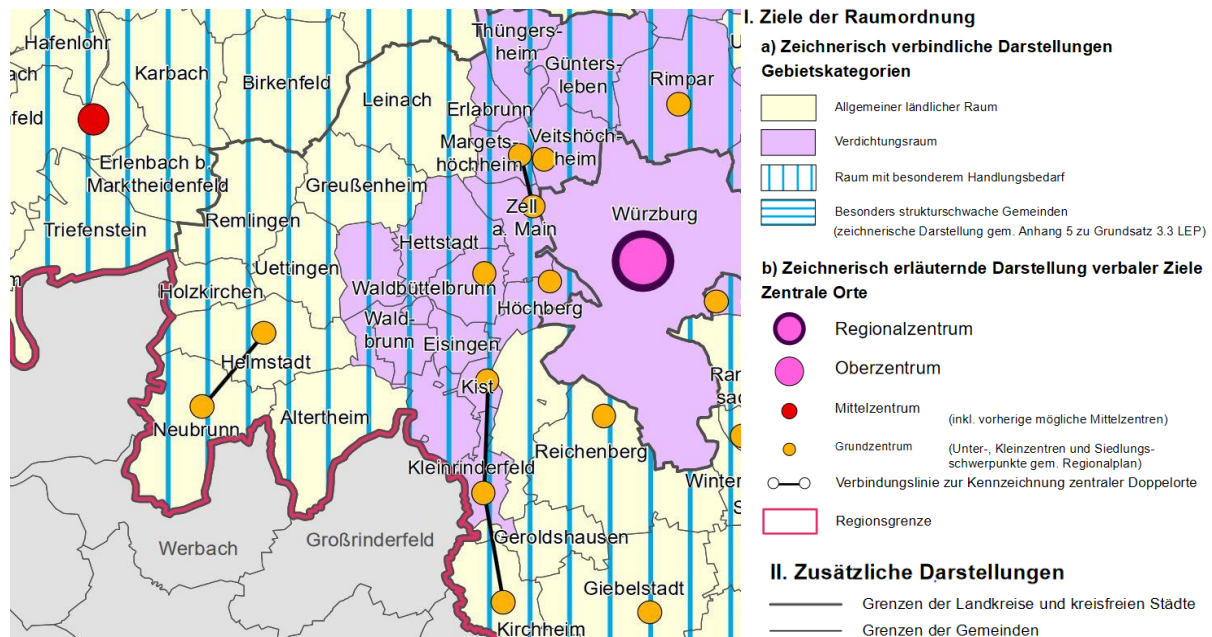


Abb. 1: Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern, Region Würzburg (03.02.2023)

Mit der verfügbaren und realisierbaren Lage von Wohnbauflächen, also dem Geltungsbereich, ist eine ausreichend gute Zuordnung der Wohngrundstücke zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen gewährleistet. Die Entfernung beträgt ca. 800m Fußweg zu öffentlichen Einrichtungen (z. B. Grundschule) sowie zur Ortsmitte und wird demnach als ausreichend gering betrachtet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Oberalterthaim Am Michelsberg“ liegt mit einem Fußweg von ca. 300 m, westlich des Planungsgebiets. Als unmittelbar an das Gebiet angrenzende Erholungsfläche kann die angrenzende Landschaft angesehen werden.

Zur Einsparung von Fläche wurden bereits bevorzugt kleinere bis mittelgroße Grundstücke ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind bis auf ein Minimum reduziert.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen in der Gemeinde ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Michelsberg 2“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.06.2025 gefasst.

Begründung

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes von Alterthaim hatte zum Ziel, die Ausweisung einer Wohnbaufläche und einer gewerblichen Baufläche, mit dazwischen liegender Mischbaufläche im Ortsteil Oberalterthaim, zu ermöglichen. Die 6. Änderung wurde ohne Auflagen am [gelb markiert] durch das Landratsamt Würzburg genehmigt und wurde am 27.08.2003 rechtswirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB). Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist als eine Fläche aus allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet vorgesehen.

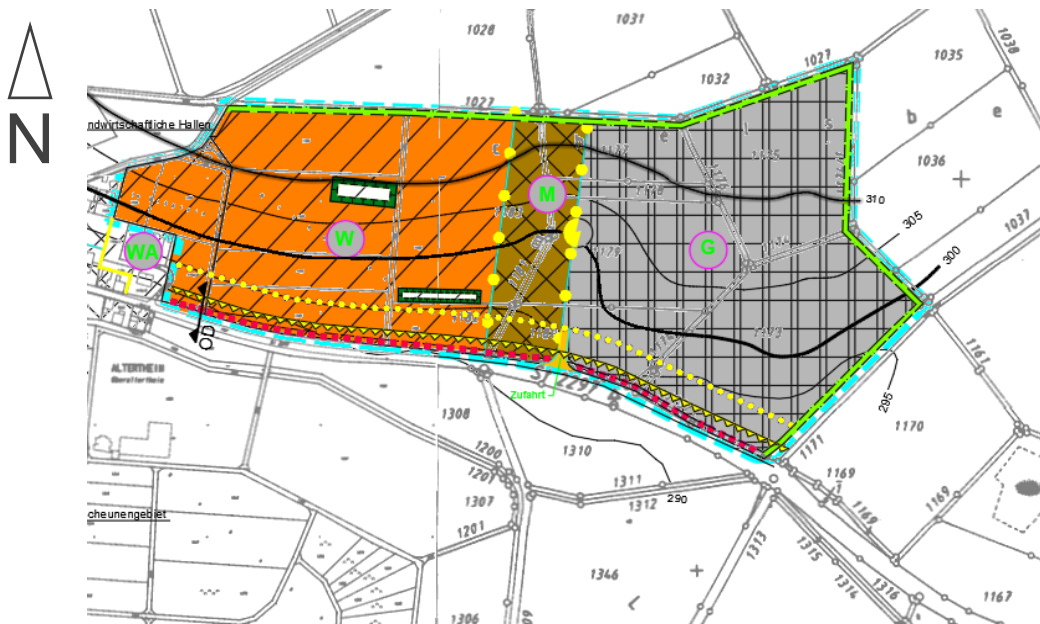


Abb. 2: Auszug 3. Änderung des Flächennutzungsplans (in Kraft getreten am 27.08.2003)

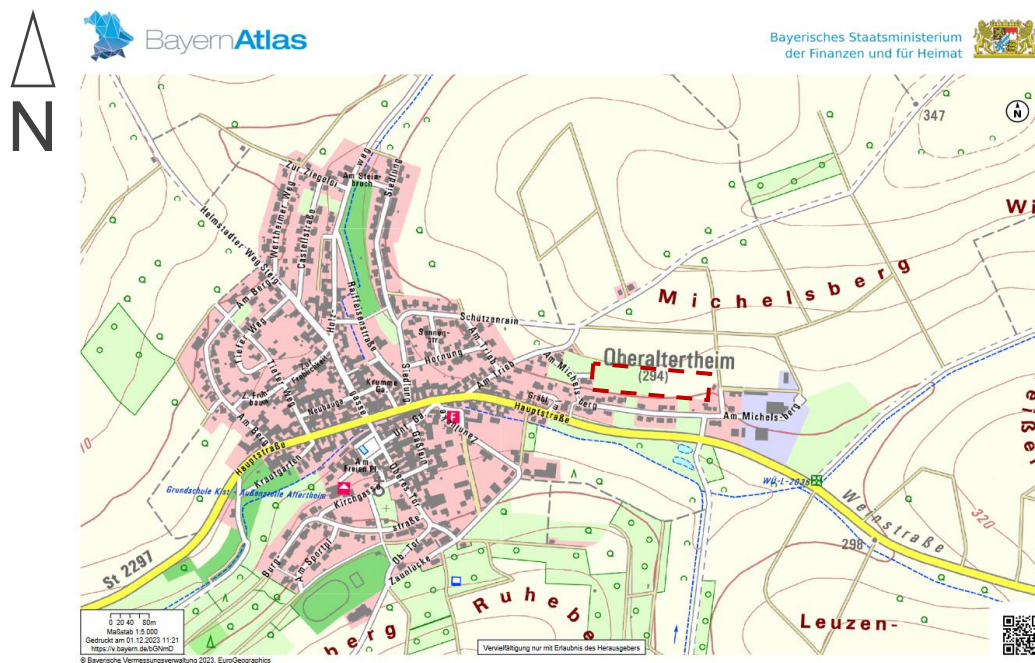


Abb. 3: Topographische Karte Gemeinde Alterthaim/ OT Oberalterthaim, Quelle: Bayernatlas
----- Geltungsbereich BBPL „Michelsberg 2“

Begründung

D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altertheim:

Vollständige Flurstücke:
Flurnummer: 1187/1, 1181/1

Teile von Flurstücken:
Flurnummer: 1181, 1184, 1187, 1183/1, 1185/1, 1186/1

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als Ackerflächen genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein bestehendes Biotop mit Streuobstbeständen (6224-0191-022).

Im Süden grenzt das bereits erschlossene Baugebiet „Michelsberg“ an den Geltungsbereich an, im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Osten und Westen schließt das Gebiet an die bestehenden Wohnflächen an und fügt sich somit gut ins Stadtbild ein. Im westlichen Geltungsbereich schließen die Straßen Schützenrain und Am Trieb an das geplante Baugebiet an. Im Süden liegt die Staatsstraße ST 2297.

Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich ein bestehendes Gebäude und ein bestehender Anwandweg. An dieser Stelle erfolgt der Anschluss an die Stichstraße.

Für die Bauleitplanung wurden von Seite der Gemeinde gezielte Vorgaben gemacht:

- In dem Geltungsbereich sollten folgende Grundstücksgrößen berücksichtigt und eingearbeitet werden:

Grundstücksgröße [m²]	Anzahl
600 – 650 m ²	4
650 – 700 m ²	14
700 – 750 m ²	1
850 – 900 m ²	1
900 – 950 m ²	1
950 – 1000 m ²	1

- Die größeren Grundstücke sollen im Osten des Geltungsbereiches Richtung des bestehenden Mischgebietes ausgerichtet sein.

Begründung

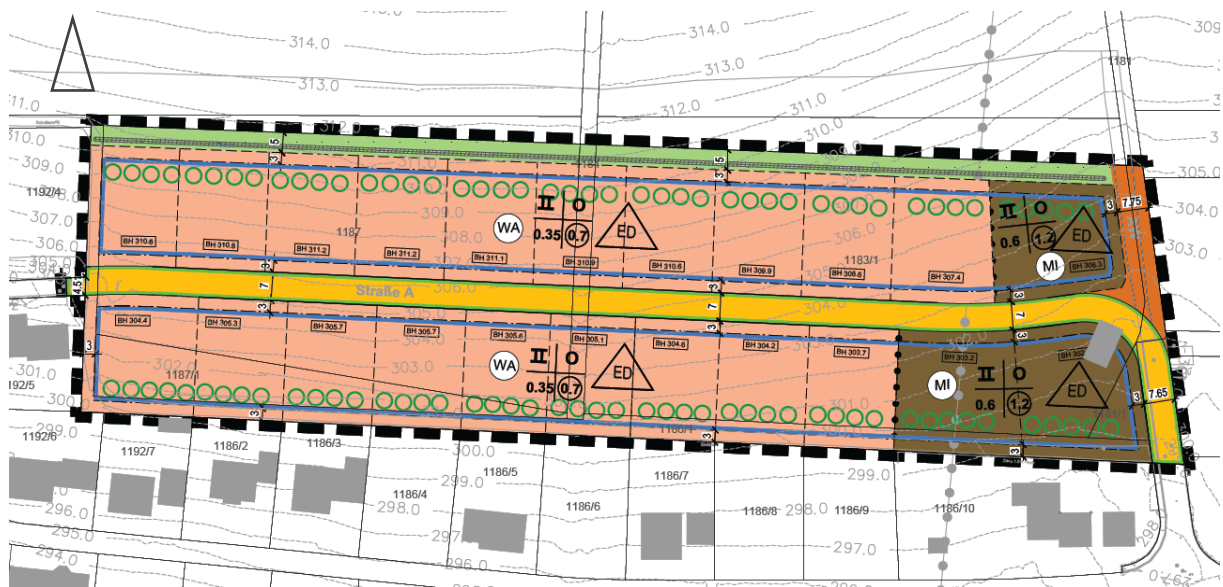


Abb. 5: Variante nach Ergebnis der Gemeinderatssitzung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[ha]	[%]
Verkehrsfläche (inkl. Erschließungsstraße, Gehweg und Wirtschaftsweg)	0,242	12,7 %
Grundstücke MI	0,279	14,7 %
Grundstücke WA	1,266	66,6 %
Öffentliche Grünfläche	0,126	6,6 %
Umgriff Geltungsbereich	1,9	100 %

Innerhalb der WA-Fläche werden Grundstücke mit ca. 600 m² bis 750 m² ausgewiesen. Die MI-Fläche besitzt Grundstücke mit Größen zwischen 850 m² und 1000 m².

Die mittlere Grundstücksgröße im WA-Gebiet beträgt ca. 700 m².

E. Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Altertheim.

Die WA-Flächen und die MI-Flächen werden nach den Grundlagen des Bebauungsplanes parzelliert und an die Bewerber weitergegeben.

Begründung

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topografie

Das Baugebiet „Michelsberg 2“ liegt in der Luftlinie ca. 700 m östlich vom Ortskern der Gemeinde Altertheim entfernt. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Gelände hat eine Hauptneigung nach Süden. Das Planungsgebiet ist von Norden nach Süden mit ca. 10 m Höhendifferenz geneigt.

Im Bereich der vorgesehenen WA-Baufläche befindet sich ein bestehendes Biotop mit Streuobstbeständen (6224-0191-022).

F.2 Baugrund

Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt besteht der Untergrund aus oberem Muschelkalk sowie Löss und Lösslehm.

F.3 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehendes Gebäude. Die Scheune im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird im Rahmen der Erschließung des Baugebiets entfernt.

F.4 Bestehende Infrastruktur

Im Geltungsbereich ist keine bestehende Infrastruktur vorhanden. Der Anschluss der neu zu erstellenden Trinkwasserleitungen sowie der Kanalisation ist in der Straße Am Michelsberg vorgesehen.

Im Süden des Geltungsbereichs verläuft ein direkt anschließender Radweg und im Nordwesten ein Fernwanderweg.

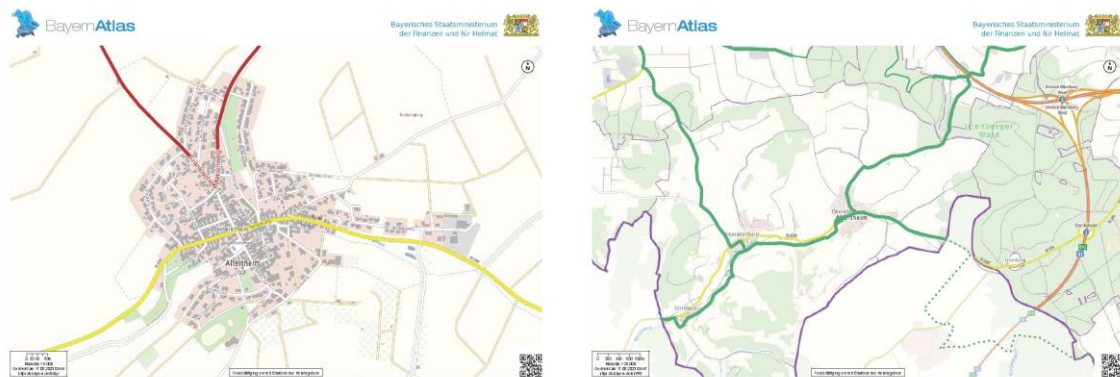


Abb. 6: Rad- und Wanderwege in Oberaltertheim

Begründung

Die Verbindung zum Ortskern ist über mehrere Fußweganbindungen zwischen dem Geltungsbereich und der bestehenden Ortsbebauung sichergestellt. Durch die Fußwege im südlichen Ortsbereich beträgt die Strecke für Fußgänger ca. 700m zwischen Geltungsbereich und Ortskern.

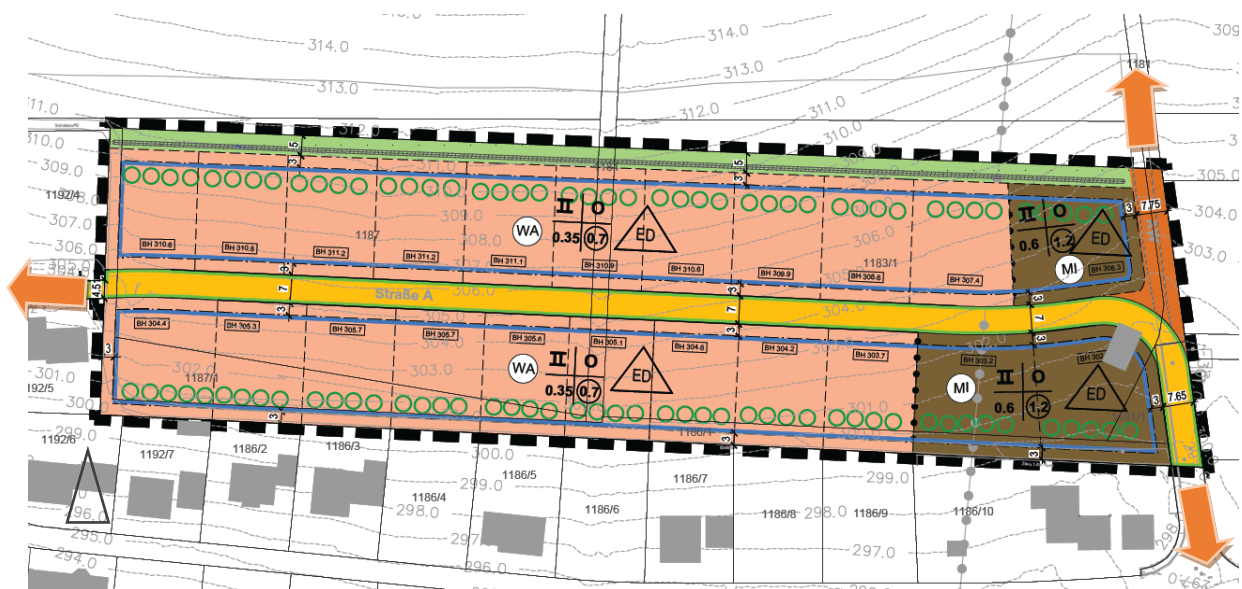


Abb. 7: Rad- und Fußwegverbindungen aus dem Baugebiet

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr ist über die Halterstellen „Oberalterthaim Am Michelsberg“ gegeben. Die Haltestelle befindet sich fußläufig ca. 300m vom Geltungsbereich entfernt.

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung mehrerer Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs wird auf die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente, nachhaltiger Entwässerungs- und Versickerungslösungen sowie der Beschränkung des Umfangs der versiegelten Flächen, durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl geachtet.

G.1 Art der Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden unterschiedliche Nutzungen festgesetzt.

Das Baugebiet wird in der überwiegenden Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Drei Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden. Tankstellen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulässig.

Begründung

Südlich des Plangebietes schließt das bestehende Baugebiet "Michelsberg" an. Die unterschiedlichen Arten der Bebauung werden nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BauNVO ausgewiesen.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 18 Bauparzellen im WA-Gebiet und 3 Bauparzellen im MI-Gebiet ausgewiesen.

G.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und § 20 der BauNVO im

WA-Gebiet	2 Vollgeschosse	GRZ 0,35	GFZ 0,7
MI-Gebiet	2 Vollgeschosse	GRZ 0,6	GFZ 1,2

Die GRZ und GFZ wurden im WA-Gebiet reduziert festgesetzt, um eine übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden und Freiräume entstehen zu lassen, die der Nutzungsart des Gebietes zugutekommen. Gleiches gilt für das MI-Gebiet.

G.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße muss für Einzelhäuser mindestens 500 m² betragen. Für Doppelhausbebauungen müssen mindestens 300 m² Grundstücksfläche je Doppelhaushälfte vorliegen.

Die Mindestgrundstücksgröße im Mischgebiet beträgt 850 m².

G.4 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 3 pro Grundstück beschränkt.

G.5 Bauweise

Für die gesamten WA- und MI-Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA-Gebiet und MI-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

G.6 Vollgeschosse

Im WA-Gebiet und im MI-Gebiet sind jeweils zwei Vollgeschosse zulässig.

G.7 Dachgestaltung

Alle Dachformen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

Begründung

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, Schiefer, Blech oder Betondachsteinen, Bitumen, EPDM-Folie und Kunststoffbahnen in roten bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Alle Dachflächen können als Gründach hergestellt werden.

G.8 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt für EG + DG 14°- 52°. Für EG + OG 14°- 37°.

Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-25°.

Für Flachdächer beträgt die Dachneigung 1,5-6°.

G.9 Firsthöhe

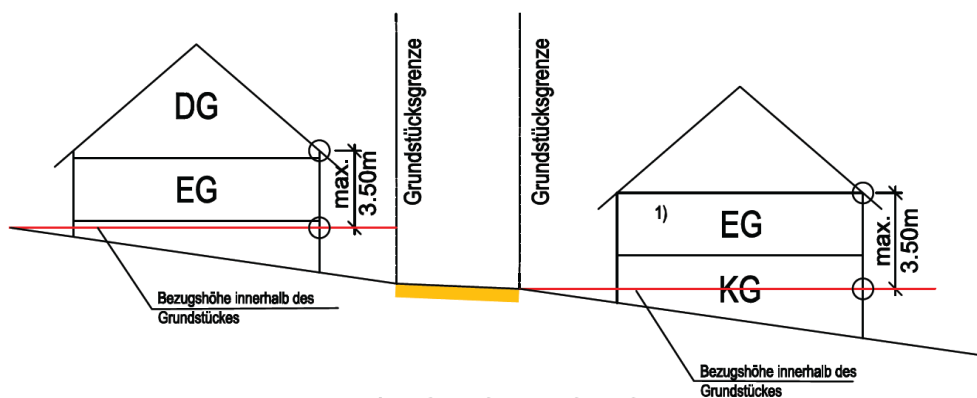
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- bei Pultdächern 8,0 m
- bei gegenläufigen Pultdächern 9,00 m
- bei Sattel- und Walmdächern 12,0 m

G.10 Höheneinstellung der Gebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe auf der Talseite eines Gebäudes darf 3,50 m zur Bezugshöhe nicht überschreiten. Dies gilt sowohl für Gebäude, die talseits als auch bergseits der Erschließungsstraße liegen.

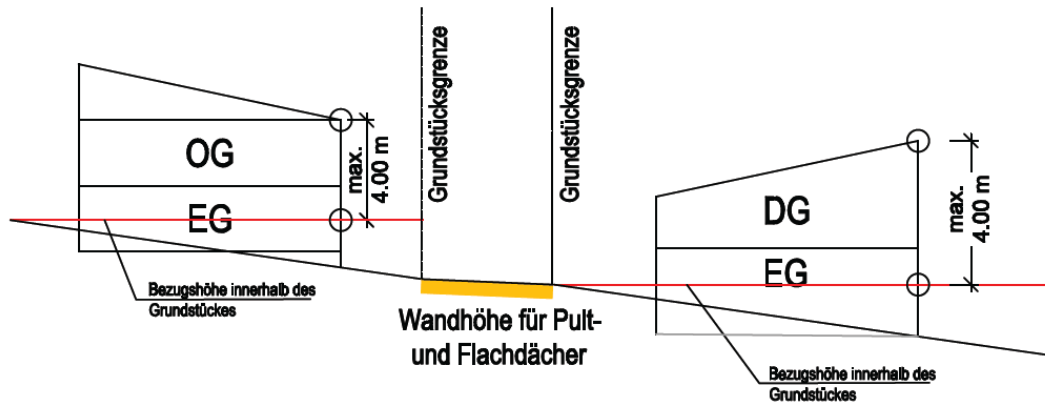
Bei Gebäuden mit Pult- und Flachdächern gilt eine maximal zulässige Wandhöhe auf der Talseite von 4,00 m zur Bezugshöhe.



Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG

- 1) gemäß BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Begründung



G.11 Bezugshöhe

Bezugshöhe je Flurstück (ohne Lagebezug).

Sollten die Grundstücke geteilt werden, gilt die jeweilige Bezugshöhe des ursprünglichen Grundstückes.

G.12 Abstandsflächen

Für Abstandsflächen gilt die BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

G.13 Fassadengestaltung

Fassadenbegrünung ist zugelassen.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

G.14 Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports, die an die Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Garagen und Carports dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Der Vorraum wird nicht als Stellplatz anerkannt.

Es gilt die einschlägige Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung.

Begründung

G.15 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Es gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Altertheim in der jeweils geltenden Fassung.

G.16 Geländeänderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen zu Terrassen sind nur bis max. 1,00 m zulässig.

G.17 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m über dem vorhandenen Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

G.18 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

G.19 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, und Leicht-, oder Metallbaustoffen
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z. B. Kupfer, Zink, Blei
- Tankstellen gemäß § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 9 und § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7

G.20 Einfriedungen

Zulässig sind:

- ohne Einzäunung
- Hecken
- Holzzäune
- Natursteinmauern

Begründung

- Betonmauern
- Verputzte Mauerwerke
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)
- WPC-Zäune
- Winkelstützwände
- Gabione
- Blocksteinmauern

Die Höhe von Einfriedungen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Sockel höchstens 1,25 m betragen. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen einschließlich Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausgenommen sind Hecken, die zur öffentlichen Verkehrsfläche höher als 1,25 m, jedoch maximal 2,0 m hoch sein dürfen.

Die Gesamthöhe bei einer Kombination von Zaun als Absturzsicherung und Stützmauer darf maximal 2,00 m betragen, wobei die Höhe der Stützmauer davon maximal 1,25 m betragen darf.

G.21 Niederschlagswasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet, sondern über Zisternen mit-mindestens 10 m³ gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt, und/oder über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Die Anordnung der Zisterne ist mit Überlauf (Einleitung in den öffentlichen Kanal) im Baugesuch darzustellen.

Die Versickerung sollte generell breitflächig, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, über Vegetationsflächen erfolgen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone ausnutzen.

Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege, sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Das private Regenwasserentwässerungssystem ist an die Regenwasserleitung fachgerecht anzuschließen.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutz- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

G.22 Anwand- und Feldwege

An das Baugebiet angrenzende Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

G.23 Photovoltaik und Sonnenkollektoren

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind mit Aufständigung und vergleichbaren Konstruktionen dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulässig.

Begründung

Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung sind zulässig.

G.24 Fundamente

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

G.25 Oberboden

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegen gelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich befindet sich in der Frosteinwirkzone II und besitzt eine max. Frostein- dringtiefe von bis zu 1,00 m unter Geländeoberkante (GOK). Die geologische Untersuchung ergab, dass sich das Gebiet aus Gesteinen des Oberen Muschelkalks zusammensetzt. Es zeigt sich eine Wechsellagerung von Kalk-, Ton- und Tonmergelgesteinen. Das Verwitterungsprodukt der Gesteine sind tonige und lehmige Böden. Lokal wird das Gebiet von plei- stozänen Lösslehmen überlagert.

Die örtliche Vorflut im Umfeld des Baugebiets wird durch den Altbach gebildet, deren Wasser nach Südwesten führen.

Geschlossenes Grundwasser wird erst in den tieferen Schichten des Muschelkalks erwartet.

Die Feldarbeiten (26.03.2025) umfassten einen Schurf und zwei Kleinrammbohrungen in Tiefen bis max. 3,00 m unter GOK sowie zwei Schwere Rammsondierungen in Tiefen bis max. 2,90 m unter GOK.

In den straßenbautechnisch relevanten Tiefen wurden im Erschließungsgebiet überwiegend weiche Lösslehme, teils weiche bis steife Verwitterungslehme, aber auch mitteldicht bis dicht gelagerte Auffüllungen sowie Verwitterungsschutt angetroffen.

Bei den angetroffenen Konsistenzen werden die geforderten Tragfähigkeiten voraussichtlich nicht überall und dauerhaft erreicht. Aus diesem Grund wird ein Bodenaustausch mit einer Dicke von mindestens 30 cm - 40 cm je nach Plastizitätsgrad des Untergrundes und bauzeit- licher Witterung erforderlich.

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Berechnungs- und Be- messungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Begründung

Die vorhandenen Kanäle (Anschlüsse Am Michelsberg) und Bauwerke sind für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser ausreichend hydraulisch dimensioniert.

Im Sinne einer Regenwasserbewirtschaftung wird dem Bauherrn die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen empfohlen. Das Sammeln von Oberflächenwasser in einer Zisterne mit einem Volumen von 10 m³ wird empfohlen.

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Die Versickerung ist generell breitflächig und – soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen – über Vegetationsflächen anzulegen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.

Bei der Ausbildung der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen sind die einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie die anerkannten Regeln der Technik für das Einleiten von Niederschlagswasser zu beachten. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen für die Versickerungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist ebenfalls verboten.

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Die Kanäle des Schmutzwasserkanals sind aus PP Vollwandrohren DN 250 vorgesehen. Der neue Kanal fasst die Grundstücksentwässerung und leitet diese in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Straße „Am Michelsberg“ ab. Dabei werden die 8 westlichen Grundstücke nach Westen angeschlossen, die übrigen Grundstücke nach Osten.

Die Kanäle des Regenwasserkanals sind aus Stahlbeton DN 300 – 500 vorgesehen. Der neue Regenwasserkanal fasst das anfallenden Oberflächenwasser der Grundstücke und der Verkehrsflächen. Das gefasste Regenwasser wird in den Stichstraßen in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet und dem Regenrückhaltebecken südlich der Staatsstraße St2297 zugeführt. Die Flächen der Erweiterung wurden bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens und der Dimensionierung der Regenwasserkanäle bereits berücksichtigt.

Die Entwässerung des Anwandweges Flurnr. 1186/1 wird zu einem Entwässerungskanal für das östliche MI-Grundstück geändert, da der Anwandweg dort entfällt. Entsprechend wird für den alten Anwandweg an der nördlichen Grenze in der öffentlichen Grünfläche der Erweiterung wieder ein Anschluss an den Regenwasserkanal erforderlich, um Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet abzuleiten. Hierfür wird ein Entwässerungsgraben in der öffentlichen Grünfläche angelegt.

H.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wird an die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die im Geltungsbereich erweitert werden wird.

Begründung

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

Die Wasserleitung DN 100 – 150 PVC wird in den Stichstraßen an die bestehende Wasserleitung angebunden. Die neu herzustellende Wasserleitung bildet einen Ringschluss der beiden Stichstraßen mit einer Länge von 320 m.

H.1.3 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Gemeinde Altertheim wird mit elektrischer Energie der Bayernwerke versorgt.

Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant. Bei der Wahl der Leuchtmittel werden vorzugsweise insektenfreundliche Leuchtmittel ausgewählt.

H.1.4 Telekommunikation

Auf die vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienende Telekommunikationslinie, wird bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien werden weiterhin gewährleistet.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Straßen und Fußwege im Geltungsbereich sind neu herzustellen. Durch die geplante Straße ist das Gebiet sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die geplanten Straßen werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) entsprechend ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die Erschließungsstraße wird als Fahrbahn mit Gehweg ausgebildet. Die Straßenbreiten sind mit insgesamt 7,00 m vorgesehen (5,50 m Fahrbahnbreite, 1,50 m Gehwegbreite). In-

Begründung

dem Gebiet ist nicht mit Durchgangsverkehr, sondern ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen.

Das Baugebiet wird für den Verkehr im Westen und Osten an die bestehende Straße *Am Michelsberg* angeschlossen. Im Osten erfolgt über diese Straße ein Anschluss an die Staatsstraße ST 2297.

Sämtliche Wege im Geltungsbereich werden als öffentliche Flächen ausgewiesen, so dass der Unterhalt der Fußwege durch die Gemeinde durchgeführt wird.

Umliegende Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBo und BauGB.

Im östlichen Bereich schließt ein Wirtschaftsweg Richtung Norden an, der bei einer möglichen Erweiterung Richtung Norden als Fahrbahn mit Gehweg ausgebaut werden kann. Für die Straßenentwässerung wird die Querneigung der Fahrbahn Richtung Gehweg geführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird dort über eine Rinne und Straßenabläufe in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal entwässert und dem bestehenden Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Michelsberg“ zugeführt.

In der westlichen Stichstraße wird ein Anschluss an die bestehende Fahrbahn hergestellt, Dafür wird das derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Stück im Bebauungsplan der 1. Änderung „Michelsberg“ in eine Verkehrsfläche umgewandelt.

In den straßenbautechnisch relevanten Tiefen wurden im Erschließungsgebiet überwiegend weiche Lösslehme, teils weiche bis steife Verwitterungslehme, aber auch mitteldicht bis dicht gelagerte Auffüllungen sowie Verwitterungsschutt angetroffen.

Wegen der bereits oberflächennah auftretenden Felshorizonte ist mit einem erhöhten Aufwand beim Lösen des Bodens in den Leitungsgräben zu rechnen.

Für den Straßenbau sind Austauschmaßnahmen zur Stabilisierung des Erdplanums vorzusehen. Bei Wiederverwendung der Lehmböden zur Grabenrückverfüllung ist zudem von erhöhten erdbautechnischen Aufwendungen auszugehen (erhöhter Einbau-/Verdichtungsaufwand sowie Zugabe hydraulischer Bindemittel).

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Würzburg sichergestellt.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes gegebenenfalls zu ergänzen.

H.5 Geothermie

Geothermie ist grundsätzlich zugelassen.

Begründung

Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür muss vom Grundstückseigentümer rechtzeitig beantragt werden.

Jegliche Bohrungen sind bis zu einer Tiefe von 90m begrenzt.

H.6 Öffentliche Einrichtungen

Schulen oder Kindergärten sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m in der Kirchgasse 4, der evangelische Kindergarten Oberaltertheim liegt in der Straße „Oberes Tor 2“ (ca. 700 m Fußweg).

I. Finanzielle Auswirkungen

I.1 Erschließungskosten

Die Kosten können erst nach Ausschreibung konkret benannt werden. Die Gemeinde wird das wirtschaftlich, nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse und unter Berücksichtigung sämtlicher Investitionen beurteilen. Die geschätzten Erschließungskosten belaufen sich auf ca. 1 Mio. € (netto).

I.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für die Neuordnung der Grundstücke gemeint. Des Weiteren fallen hierunter Kosten für den Unterhalt der öffentlichen Flächen im Geltungsbereich. Diese Kosten können derzeit noch nicht benannt werden.

J. Grünordnung und Ausgleichsflächen

J.1 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der zielgerichteten Begrünung des Baugebiets. Diese soll unter Beachtung naturschutzfachlicher Erfordernisse die Lebensqualität im Planungsbereich erhöhen, das Landschaftsbild schützen, die Einflüsse auf Wohngebietsflächen aus der Landwirtschaft abzumildern, sowie das Kleinklima verbessern.

Die Verwendung von gebietsheimischen (autochthonen) Gehölzen und Ansaaten dient der optimalen Standort- und Klimaanpassung der Pflanzen an die regionalen Bedingungen sowie einem hohen Nutzen für die heimische Fauna, die an gebietsheimische Pflanzen besonders angepasst ist.

Auf privaten Grünflächen ist innerhalb von 2 Jahren nach Nutzungsaufnahme an geeigneter Stelle mind. je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischen, hochstämmigen Baum zu pflanzen und zu erhalten. Grünflächen des Straßenbegleitgrüns sollen nach Möglichkeit mit einer gebietsheimischen Wiese bepflanzt werden (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzung ist im Baugesuch darzustellen.

Begründung

Die Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesenansaat sollte eine fachgerechte Bodenvorbereitung durchgeführt werden.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Dargestellte Standorte für Baum-Neupflanzungen sind in Bezug auf ihre Lage unverbindlich.

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

Mögliche gebietsheimische Baum- und Straucharten mit Angabe zu Mindestpflanzqualitäten sowie Wiesenansaaten sind in den nachfolgenden Pflanzlisten aufgeführt.

Entlang der nördlichen Grenze der WA-Flächen wird ein durchgängiger 5m breiter öffentlicher Grünstreifen als Randeingrünung festgesetzt, um das Wohngebiet abzugrenzen und um gegenseitige Einflüsse zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und angrenzenden Flächen zu mindern. In diesem Streifen wird außerdem ein Entwässerungsgraben hergestellt.

Auf öffentlichen Grünflächen ist in Bereichen mit wiesenartigem Bewuchs eine jährliche Mahd mit anschließender Abfuhr des Schnittguts durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

Detaillierte Empfehlungen zur Bepflanzung können der Pflanzliste (Anlage 3) entnommen werden.

Auf öffentlichen Grünflächen ist innerhalb von 2 Jahren nach Nutzungsaufnahme eine Ansaat von arten- und blütenreichem Extensivgrünland mit Saatgut aus regionaler Herkunft durchzuführen. Grünflächen des Straßenbegleitgrüns sollen nach Möglichkeit mit einer gebietsheimischen Wiese bepflanzt werden (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesenansaat sollte eine fachgerechte Bodenvorbereitung durchgeführt werden.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

Mögliche Saatgutmischungen mit Gewichts-Prozentangabe sind in den nachfolgenden Pflanzlisten aufgeführt.

Detaillierte Empfehlungen zur Bepflanzung können der Pflanzliste (Anlage 3) entnommen werden.

J.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes bezieht sich rein auf die bestehende Flächenstruktur im Geltungsbereich:

Begründung

Eingriffsschwere Typ A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ 0,6 Mischgebiet über bestehende Ackerfläche	Eingriffs- fläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- bedarf
	[ha]	[-]	[-]	[ha]
	0,28	II	0,6	0,24

Die Eingriffsschwere wird gemäß Abb. 7 im Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums in Typ A II eingeordnet.

Eingriffsschwere Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 WA-Gebiet über bestehender Acker- bzw. Grünfläche WA-Gebiet über bestehendem Biotop	Eingriffs- fläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- bedarf
	[ha]	[-]	[-]	[ha]
	13,17 0,17	II III	0,8 1	1,05 0,17

Bestand:

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche und Grünfläche genutzt. Es liegt ein bestehendes Biotop mit Streuobstbeständen (6224-0191-022) im Geltungsbereich.

Entwicklungsziel:

Die ausgewählten Ausgleichsflächen (Flurnr. 211, 218, 1595 GmK Oberaltertheim) sollen neugestaltet und landschaftsoptisch aufgewertet werden. Die Flächen werden entsprechend differenziert mit einer artenreiche Blüh- und Magerwiese, 50% Kräuter- und 50% Gräseranteil mit dem Saatgut des Ursprungsgebiets 11 ausgestattet. Zulässig sind jährlich eine einmalige Mahd oder eine ganzjährige Beweidung. Grünflächen sind von Gebüsch freizuhalten. Es ist außerdem auf einen ganzjährigen Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel zu achten. Die Bekämpfung von auftretenden, unerwünschten Neophyten und Giftpflanzen ist ausnahmsweise zulässig.

Die Pflanzung von gebietsheimischen Bäumen im Raster von maximal 10 m x 10 m. Vorsätzlich Obstbäume für einen gleichartigen Ausgleich.

Außerdem wird die Anlage von Steinhaufen als Biotopstrukturen angewiesen.

Maßnahmen:

Detaillierte Informationen sowie die Maßnahmen sind im beigefügten Ausgleichsflächenplan dargestellt.

Für die Grünlandeinsaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

Begründung

K. Emissionen und Immissionen

Von der ca. 120 m südlich des Planungsbereichs vorbeiführenden Staatsstraße ST 2297 ist bzgl. der Verkehrsbelastung von Verkehrslärm auszugehen.

Die amtliche Verkehrsbelastung DTV (62249400) beträgt:

1324 Kfz/ 24 h LV
38 Kfz/24h SV



Abb. 18: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2022, 19.12.2023, Herausgeber: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Im Rahmen der Erschließung des BG „Am Michelsberg“ wurde ein Lärmschutzwall zum Schutz gegen Schallemissionen hergestellt. Dieser dient auch dem Baugebiet „Michelsberg 2“. Zum einen ist der Abstand zur Staatsstraße ST 2297 größer und durch den gleichmäßigen Anstieg des Geländes bleibt auch dieses Gebiet von den Immissionen geschützt. Desweiteren ist eine Abnahme der Verkehrsbelastung festzustellen, die zu einer Verminderung der Lärmentwicklung führt. Im Jahr 2010 wurden an derselben Zählstelle noch insgesamt 2272 Kfz/24 h gezählt, davon 81 Schwerverkehr.

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten und hinzunehmen. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen. Die landwirtschaftlichen Tätigkeiten genießen nach Art. 14 GG Bestandsschutz.

L. Artenschutzrechtliche Prüfung

L.1 Artenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet

Für den aufgestellten Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Bestandsaufnahme der Avifauna nach den Standards der aktuellen Leitfäden über eine Vegetationsperiode erstellt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Das Gutachten hat ergeben, dass vor allem der Schutz der Feldlerche und der Zauneidechse zu berücksichtigen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

Begründung

L.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schonende Bauausführung:

- **Baufeldbeschränkung:** Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldräumung Ackerflächen:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens, muss nachgewiesen werden, dass keine aktuellen Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geegter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für Feldvögel zu reduzieren.
- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren.

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegen gelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

L.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V1 Bauzeitenbeschränkung: Rodung von Gehölzen

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zurückgeschnitten und gerodet werden.

V2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.

L.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Laut saP wurden innerhalb des Geltungsbereichs vier Bäume als Biotopbäume erfasst. Entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Würzburg sind bei deren Entfernung neben dem Einbau der strukturierten Baumabschnitte zusätzlich pro entfallender Struktur jeweils eine Nisthilfe für höhlenbrütende Vogelarten sowie zwei Fledermauskästen in der näheren Umgebung anzubringen.

Begründung

Gemäß Ortseinsicht wird für die Biotopbäume folgender Ausgleichsbedarf an Kästen festgelegt:

- Baum Nr. 1: 1 x Asthöhle = 1 Vogelkasten (z.B. Firma Hasselfeldt Nisthöhle U-oval) und 2 Fledermauskästen (2 Rundkästen, z.B. Fledermaushöhle 2F Fa. Schwegler)
- Baum Nr. 2: 1 x Höhle und 1 x Spalte = 1 Vogelkasten und 4 Fledermauskästen (2 Rundkästen, 2 Flachkästen, z.B. Fledermausflachkasten 1 FF Fa. Schwegler)
- Baum Nr. 3: 1 x Höhle = 1 Vogelkasten und 2 Fledermauskästen (2 Rundkästen)
- Baum Nr. 4: 2 x Höhle = 2 Vogelkästen und 4 Fledermauskästen (4 Rundkästen)

Daraus ergibt sich ein Bedarf von insgesamt fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten sowie zwölf Fledermauskästen, darunter zehn Rundkästen und zwei Flachkästen.

Die Anbringung der Kästen soll auf der Flurstücksnummer 1308 (Obstbäume südlich des Regenrückhaltebeckens) erfolgen. Auch die Baumabschnitte sollen in diesem Bereich versetzt werden. Als bevorzugter Zeitraum für das Versetzen gilt gemäß der Koordinationsstelle für Fledermausschutz der Zeitraum vom 11. September bis 31. Oktober.

Bei 5 Begehungen wurde das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen.

Für den Ausgleich der Zauneidechse wird eine Fläche von 0,3 ha auf der Flurnr. 1308 GmK Oberaltertheim ausgewiesen. Auf der Fläche werden 3 Lesestein- und Totholzhaufen hergestellt. Der Abfang / die Umsiedlung der Zauneidechsen ist im Jahr 2025 erfolgt.

Im Rahmen von Geländebegehungen wurde ein Revier der Feldlerche innerhalb des Geltungsbereichs und zwei weitere Reviere auf der Ackerfläche im angrenzenden Umfeld festgestellt.

Für den Ausgleich der Feldlerche wird eine Fläche von 0,5 ha auf der Flurnr. 815 GmK Oberaltertheim ausgewiesen. Die Fläche dient zum Schutz der Feldlerche und wird als Blühfläche mit angrenzender Ackerbrache hergestellt.

M. Hinweise

M. 1 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 Abs. 1. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde von der Gemeinde zu beantragen ist.

M. 2 Versicherungseinrichtungen

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Begründung

M. 3 Baugesuch

In den Plänen sind die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, die geplante Zisterne, das vorhandene Gelände, die geplanten Geländeänderungen und die Entwässerungsplanung durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

Auf die privatrechtlichen Bestimmungen zum Nachbarschutz in BGB und zum Ausführungsgesetz in Bayern, sowie auf das Informationsheft „Rund um die Gartengrenze“ des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz wird hingewiesen.

M. 4 Wasserrechtliche Genehmigung

Für geothermischen Bohrungen sowie für die Ausbildung von Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Diese ist vom Grundstückseigentümer bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen.

M. 5 Mutterboden

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

M. 6 Emissionen durch Landwirtschaft

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten und hinzunehmen, da diese ortsüblich sind. Die landwirtschaftlichen Tätigkeiten genießen nach Art. 14 GG Bestandsschutz.

M. 7 BauNVO

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

M. 8 Drainageleitungen

Auf den Grundstücken sind bestehende Drainageleitungen zu erwarten.

M. 9 Wasserhaltung

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen.

Begründung

N. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist der Anlage 1 zu entnehmen.

aufgestellt:

Würzburg, 10.11.2025

.....
Bernd Korbmann
1. Bürgermeister
Gemeinde Altertheim

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh

Begründung

Anhang 1

Umweltbericht vom 10.11.2025

Begründung

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 18.10.2023

Begründung

Anlage 3

Pflanzliste für private Grundstücke

Gebietsheimische Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm (H 3xv mDb StU 12- 14)
Autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

Artenanteile von Obst- und Laubbäumen: auf Ausgleichsflächen 90 % Laubbäume und 10 %
Obstbäume, auf privaten Grundstücksflächen frei wählbar

Obstbaumarten

- | | |
|----------------|-------------------------|
| • Kultur-Apfel | <i>Malus domestica</i> |
| • Kultur-Birne | <i>Pyrus communis</i> |
| • Zwetschge | <i>Prunus domestica</i> |

Laubbäume

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| • Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| • Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| • Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| • Weiß-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| • Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| • Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| • Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| • Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| • Silber- Weide | <i>Salix alba</i> |
| • Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| • Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |
| • Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| • Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |

Gebietsheimische Sträucher

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60- 100)
Autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

- | | |
|------------------------|--|
| • Blutroter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i> |
| • Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| • Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| • Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| • Spindelstrauch | <i>Euonymus europaeus</i> |
| • Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| • Rainweide | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| • Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| • Wild-Apfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| • Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i> |
| • Schlehdorn | <i>Prunus spinosa ssp. spinosa</i> |
| • Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> |
| • Echter Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |

Begründung

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| • Feld-Rose | <i>Rosa arvensis</i> |
| • Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| • Essig-Rose | <i>Rosa gallica</i> |
| • Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| • Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> |
| • Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> |
| • Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| • Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| • Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Gebietsheimische Saatgutmischung

Herkunft Ursprungsgebiet 11

- Regelsaatgutmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung

Begründung

Pflanzliste für öffentliche Grundstücke

RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“

(Variante 1 – Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung)

Saatgutmenge 3 bis 4 g/ m² in Breitflächensaat

30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil (Gewichts-%)

Kräuter

• Schafgarbe	Achillea millefolium (0,5)
• Kornrade	Agrostemma githago (2,0)
• Färberkamille	Anthemis tinctoria (1,5)
• Wiesen-Glockenblume	Campanula patula (0,2)
• Kornblume	Centaurea cyanus (1,5)
• Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea (1,5)
• Wiesen-Pippau	Crepis biennis (1,0)
• Wilde Möhre	Daucus carota (1,5)
• Wiesen-Labkraut	Galium mollugo (1,5)
• Echtes Labkraut	Galium verum (0,5)
• Johanniskraut	Hypericum perforatum (1,5)
• Witwenblume	Knautia arvensis (1,0)
• Kleiner Löwenzahn	Leontodon hispidus (0,5)
• Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare (1,5)
• Hornklee	Lotus corniculatus (0,3)
• Kuckucks-Lichtnelke	Lychnis flos-cuculis (0,5)
• Moschus-Malve	Malva moschata (1,5)
• Esparsette	Onobrychis viciifolia (1,5)
• Klatschmohn	Papaver rhoeas (1,0)
• Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga (1,5)
• Wiesen-Salbei	Salvia pratensis (2,0)
• Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris (1,0)
• Wiesen-Bocksbart	Tragopogon pratensis (1,8)

Gräser

• Straußgras	Agrostis capillaris (5,0)
• Ruchgras	Anthoxanthum odoratum (5,0)
• Zittergras	Briza media (3,0)
• Weiche Tresse	Bromus mollis (5,0)
• Kamm-Gras	Cynosurus cristatus (10,0)
• Schafschwingel	Festuca ovina spec. (10,0)
• Rot-Schwingel	Festuca rubra comm. (10,0)
• Rot-Schwingel	Festuca rubra rubra (20,0)
• Flaumhafer	Trisetum flavescens (2,0)