



Gemeinde Altertheim
Raiffeisenstraße 2
97237 Altertheim

Bebauungsplan „Michelsberg 2“

Anlage 1: Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

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

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

Umweltbericht

Veränderungsnachweis

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1. Inhalt und Ziele	3
1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachpläne	3
1.3. Grundlagen der Umweltprüfung	4
1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik	4
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1. Ökologische Auswirkungen	4
2.2. Bestandsbilder	5
2.3. Schutzgüter	6
2.3.1. Schutzgut Klima / Lufthygiene	7
2.3.2. Schutzgut Boden	7
2.3.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	8
2.3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	9
2.3.5. Schutzgut Landschaft	10
2.3.6. Schutzgut Mensch	11
2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	14
8. Zusammenfassung	15

Umweltbericht

1. Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06.2004; BGBL I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das städtische Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert und für alle Bauleitpläne ist grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens.

1.1. Inhalt und Ziele

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.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flurnr.: 1187/1, 1181/1 und Teile von Flurnr.: 1181, 1184, 1187, 1183/1, 1185/1, 1186/1.

1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachpläne

Hierzu finden die einschlägigen Regelungen der Bauleitplanung wie

- Baugesetzbuch
- Naturschutzgesetze
- Immissionsschutzgesetze
- Abfall- und Wassergesetze
- Bundes-Bodenschutzgesetz

ihre Anwendung.

Umweltbericht

Die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Michelsberg 2“ wurden komplett im Ausgleichsflächenplan unter Berücksichtigung der entsprechenden Eingriffsregelung festgesetzt. Die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches auf fünf Flurstücken innerhalb der Gemarkung Oberaltertheim.

1.3. Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Altertheim. Es wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben folgt den Zielstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes 2 – Region Würzburg. Im Regionalplan, Region (2) Würzburg, sind für das konkrete Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden für das Gemeindegebiet mehrere Zielstellungen formuliert:

- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen
- Entwicklung der übrigen Bachtäler zu naturnahen Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen
- ggf. Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes, Förderung des naturnahen Uferbewuchses entlang der Fließgewässer und begradigter Bachabschnitte

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

1.4. Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

2.1. Ökologische Auswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen unterscheiden.

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon

Umweltbericht

ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen.

Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage der Gebäude und die Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Eine weitere anlagebedingte Wirkung des Bauvorhabens ist die langfristige Umwandlung von Teilflächen von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in private Grünflächen.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Wohn- und Mischgebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge.

2.2. Bestandsbilder

Nachfolgend sind Bestandsbilder der landwirtschaftlichen Flächen (Stand Dezember 2020) dargestellt.



Abb. 1 Östlicher Wirtschaftsweg (Blick von Nord nach Süd)

Umweltbericht



Abb. 2 Eingetragenes Biotop 6224-0191-022 (Obstbaumbestand)



Abb. 3 Bestandsfläche (Blick von Nordwest nach Südost)

2.3. Schutzgüter

Es folgt die Aufzählung der betroffenen Schutzgüter mit verbal-argumentativer Darstellung. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Umweltbericht

2.3.1. Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestand und Vorbelastungen

Die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Geländeneigung begünstigt in geringem Maße die flächige Ausbreitung.

Auswirkungen

Durch Versiegelungen für Gebäude und Verkehrsflächen kann es zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen des Planungsgebietes kommen. Die Funktion für die Kaltluftbildung und den flächigen Kaltluftabfluss kann eingeschränkt werden. Die angestrebte Begrünung soll ein differenziertes Mikroklima schaffen, welches für differenzierte Temperaturabstufungen und Verhinderung des Luftabflusses sorgen wird. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs kann keine erheblichen Beeinträchtigungen für das örtliche Klima festgestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die empfohlene Grünflächengestaltung auf den privaten und öffentlichen Flächen wirkt sich eingriffsmindernd in Bezug auf Klima und Lufthygiene des Planungsgebietes aus. Die Gehölze filtern Luftschadstoffe aus, tragen zur Luftbefeuchtung sowie -kühlung bei und vermindern eine Aufheizung des Gebietes.

Ergebnis

Die o. g. empfohlene Grünflächengestaltung wirkt sich eingriffsmindernd aus. Es kann ein Defizit in Bezug auf die klimatische Funktion erhalten bleiben, das aber aufgrund der festgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung als nicht erheblich beurteilt werden kann.

2.3.2. Schutzgut Boden

Bestand und Vorbelastungen

Die leichte Hanglage von Nord nach Süd; der Baugrund, sowie die Versickerungsfähigkeit wurden bisher nicht genauer untersucht.

Derzeit werden die Flächen als Grün- und Ackerfläche genutzt.

Auswirkungen

Durch die zugelassene Bebauung werden die Flächen verändert und zum Teil dauerhaft versiegelt; es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Erdmassen zwischengelagert werden.

Weder durch die Wohnnutzung noch durch den Betrieb in dem Mischgebiet entstehen nennenswerte betriebsbedingte Belastungen des Bodens.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist begrenzt auf 0,35 im WA-Gebiet, 0,60 im MI-Gebiet. Die Grundflächenzahl wird durch Ausgleichsmaßnahmen nach der

Umweltbericht

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge des Erschließungsfortschritts kompensiert.

Maßnahmen zur Vermeidung betreffen die Aufrechterhaltung der Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserhaushalt durch Minimierung des Flächenverbrauches. Es wird festgesetzt, dass private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Bestand und Vorbelastungen

In dem überplanten Gebiet befindet sich kein Wasserlauf. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Grundwasserverhältnisse wurden nicht untersucht. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.

Das Tagwasser wird über Feldwege und vorhandene Gräben am Rand des Geltungsbereiches abgeführt.

Auswirkungen

Durch Versiegelungen und Ableitung von Oberflächenwasser ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch die Baumaßnahmen zu erwarten. Aufgrund der Wertigkeit der Bestandssituation ist eine mittlere Beeinträchtigung abzuleiten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität ergeben sich nach aktuellem Wissensstand nicht.

Der Versiegelungsgrad ist durch die Grundflächenzahl begrenzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung haben die Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs zum Ziel.

Es wird festgesetzt, dass private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Es wird festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen nach den entsprechenden Regeln der Technik innerhalb des Baugrundstückes mittels einer Zisterne mit 10 m³ Volumen zurückzuhalten ist. Das überschüssige Oberflächenwasser wird durch die öffentliche Kanalisation dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

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

Umweltbericht

Ergebnis

Durch Festsetzungen und Empfehlungen können die Eingriffe in den Wasserhaushalt zum Teil reduziert werden. Aufgrund der mittleren Bedeutung des Bestandes wird der Eingriff für die Grundwasserbildung als gering beurteilt. Kompensationsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut somit nicht erforderlich.

2.3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Bestand und Vorbelastungen

Die Flächen wird derzeit als Grün- und Ackerfläche genutzt. Es ist keine Rand- oder Zwischenbegrünung (Bäume, Heckenstreifen o.ä.) vorhanden.

Natura 2000 Gebiete, FFH-Gebiete und SPA-Gebiete werden nicht berührt. Altlasten sind keine bekannt.

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

Auswirkungen

Im Hinblick auf Tiere und Pflanzen kommt es überwiegend zu einer mittleren Beeinträchtigung durch Überbauung.

Es wurden an 4 Bäumen Habitatsstrukturen wie Höhlen, Spalten u.ä. festgestellt, die potentiell von Fledermäusen als (Sommer-)Quartiere genutzt werden können.

Bei 5 Begehungen wurde das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen.

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

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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.

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)

Umweltbericht

- 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 den Flurstücksnummern 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.

Die vorgesehene empfohlene Grünflächengestaltung sieht landschaftliche Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen vor. Hierdurch entstehen neue Lebensräume. Außerhalb des Geltungsbereiches entstehen auf einer Ausgleichsflächen neue Habitatsstrukturen für die Zauneidechse, die durch die Anlage von Steinhäufen aufgewertet werden.

Für den Ausgleich der Feldlerche wird eine Blühfläche auf einem Teilstück eines Flurstücks angelegt. Die Eingriffe in den Streuobstbestand werden durch die Pflanzung gleichartiger Bäume und die Anlage künstlicher Nisthilfen auf einer weiteren Ausgleichsfläche kompensiert.

Ergebnis

Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die durch die geplanten Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen kompensiert werden.

2.3.5. Schutzgut Landschaft

Bestand und Vorbelastungen

Das Landschaftsbild wird durch eine relativ ausgeräumte, weitgehend strukturarme landwirtschaftliche Ackerflur bestimmt und weist derzeit keine landschaftsprägenden Strukturen auf.

Das Baugebiet „Michelsberg 2“ passt sich gut in die umgebende Landschaft ein, da das Gebiet in direkter Verbindung zum vorausgegangenen Baugebiet „Michelsberg“ erschlossen wird.

Das Plangebiet schließt somit im Westen, Süden und Osten an bestehendes Baugebiet an, im Norden befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen

Der nördlich verlaufende öffentliche Anwandweg mit Graben für anfallendes Oberflächenwasser ist eine natürliche Einfassung und Abgrenzung des Gebietes. Durch die unmittelbar angrenzende Bebauung in die Straße *Am Michelsberg*, wird die Beeinträchtigung nicht als erheblich beurteilt.

Umweltbericht

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur landschaftlichen Einbindung des Geländes sind im Bebauungsplan je nach Grundstücksgröße die Anpflanzung von Bäumen verpflichtend. Die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe tragen ebenfalls dazu bei, die Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. zu relativieren.

Ergebnis

Aufgrund des Umfangs der Maßnahmen der empfohlenen Grünflächengestaltung und der geringen Versiegelung durch die geringe Grundflächenzahl verbleiben keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut.

2.3.6. Schutzgut Mensch

- Verkehrslärm

Bestand und Vorbelastungen

Das überplante Gebiet liegt in 100 m Entfernung zur Staatsstraße St2297. Eine Verkehrszählung vom 19.12.2023 an der südlich des Planungsbereichs vorbeiführenden Staatsstraße DTV 1362 (62279401) hat ergeben, dass die Verkehrsbelastung 38 Kfz/24h beträgt.

Auswirkungen

Mit baubedingten Lärmbelastungen ist tagsüber zu rechnen. Der Verkehr an der Staatsstraße durch die zusätzliche Wohnbebauung wird zunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes wurde ein Lärmschutzwall im Rahmen der Erschließungsmaßnahme des BG „Michelsberg“ zur Staatsstraße 2297 errichtet, der die Wohngebiete abschirmen soll.

Ergebnis

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen durch Verkehrslärm werden auf Planungsebene des Bebauungsplanes nicht festgestellt.

- Anlagen- und Gewerbelärm

Bestand und Vorbelastungen

Im nahen Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ein Misch- und Gewerbegebiet.

Von den dortigen Betrieben (Schreiner und Baustoffhandel) sind Lärmentwicklung von geringem Ausmaß zu erwarten.

Umweltbericht

Auswirkungen

Ein Lärmgutachten wurde nicht erstellt.

Es sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Ergebnis

Es werden keine Beeinträchtigungen des Menschen durch Anlagen- oder Gewerbelärm auf Planungsebene des Bebauungsplanes festgestellt.

- Erholungseignung

Bestand und Vorbelastungen

Es verläuft ein Wirtschaftsweg für Spaziergänger oder für den Betrieb landwirtschaftlicher Fahrzeuge im östlichen Geltungsbereich. Dieser wird im Rahmen der Erschließung ausgebaut und erhalten.

Auswirkungen

Es ergeben sich daher keine Veränderungen der Wegebeziehungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine baulichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Maßnahmen als gering bewertet.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kulturdenkmäler verzeichnet.

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.

2.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Umweltbericht

Mit der geplanten Flächenversiegelung und geringfügigen Geländeänderungen im Zuge der Erschließung entstehen nachhaltig negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden- /Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher).

Der Verlust der Grünfläche und der Ackerfläche wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild Fläche aus.

Es sind derzeit keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen führen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überplanten Flächen weiterhin brach liegen. Das bestehende eingetragene Biotop (6224-0191-022) könnte allerdings erhalten bleiben. Durch die Rodung des Baumbestandes kommt es zum Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse.

Es würde keine Grünanlage angelegt und keine Bäume gepflanzt werden.

Die Defizite bei den Wohnbauflächen würden bestehen bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Durch die vorgesehene empfohlene Grünflächengestaltung sowie die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von privaten Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwegen werden die Auswirkungen für die Umwelt verträglich gestaltet und Grundwasserneubildung ermöglicht. Dies wird ebenso durch die großzügig gestalteten Grünflächen unterstützt.

Im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung wird ein gleichartiger Ausgleich geschaffen, das bedeutet, dass auf einer Ausgleichsfläche erneut Obstbäume gepflanzt und künstliche Nisthilfen errichtet werden, um die Abholzung zu kompensieren. Die Anlage von Habitatsstrukturen durch Lesestein- und Totholzhaufen und die Anlage einer artenreiche Blüh- und Magerwiese werden die geplanten Maßnahmen kompensiert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein alternativer Standort für Wohnbauflächen im Innenbereich des Ortes ist nicht erkennbar. Der Geltungsbereich fügt sich gut an die vorhandene Bebauung an und weist mittlere nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Alternative Standorte wurden geprüft, waren aber nicht verfügbar.

Umweltbericht

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung verwendet.

Für die Bearbeitung wurden verschiedene Gutachten (z.B. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Baugrundgutachten) vergeben.

Es wurden der BayernAtlas sowie die Topografische Karte verwendet.

Die im Rahmen des Verfahrens evtl. zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise von beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden soweit erforderlich in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen nicht vor, daher sind Kenntnislücken vorhanden.

7. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung ist keine kontinuierliche Umweltbeobachtung. Vielmehr geht es darum, frühzeitig aus der Durchführung resultierende erhebliche, unvorhergesehene Folgen zu erkennen.

Indirekte Überwachung ist durchaus sinnvoll, ebenso sind fernerkundliche Überwachungsmethoden in Verbindung mit Begehungen und Befragungen sinnvolle Beobachtungsinstrumente.

Für die Überwachung ist die zuständige Fachabteilung der Verwaltungsgemeinschaft zuständig. Die Überwachung ist in den ersten beiden Jahren nach der Inkraftsetzung einmal im Jahr durchzuführen.

Zu überwachen sind folgende Bereiche des Bebauungsplanes mit seinen Kompensationsmaßnahmen:

- ist die empfohlene Grünflächengestaltung durchgeführt
- wird die festgesetzte Nutzung eingehalten / sind die Grünflächen von weiteren Nutzungen freigehalten
- werden die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen eingehalten
- gab es unerwartete Konflikte zwischen der festgesetzten Nutzung und benachbarten Nutzungen (z.B. Lärm- oder Geruchsbelästigungen)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Altertheim.

Umweltbericht

8. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben verbleiben.

Das geplante Wohngebiet, das den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen decken soll, wurde im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung gewählt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Für das Wegfallen des Biotops mit Streuobstbeständen im Norden des Geltungsbereichs wird ein entsprechender Ausgleich auf einem anderen Flurstück geschaffen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird ebenfalls berücksichtigt und auf zwei weiteren Flurstücken kompensiert.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die internen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Ein Monitoring ist in den ersten beiden Jahren nach der Inkraftsetzung einmal im Jahr durchzuführen.

Aufgestellt
Würzburg, 10.11.2025

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

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