



**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan
Bebauungsplan
GE/SO_{Handel} „Burgleiten“
mit 4. Änderung des Bebauungsplans
„Herrenäcker und Grundweg“**



Ausschnitt aus dem B-Plan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“
mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“

1. **Verfahrensablauf**

Die Gemeinde Hettstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GE/SO_{Handel} Burgleiten“ gefasst.

Ergänzend wurde beschlossen, im Rahmen des Verfahrens Teile des Geltungsbereiches aus dem Bebauungsplan „Herrenäcker und Grundweg“ der Gemeinde Hettstadt zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Da sich die aus dem Umgriff des Bebauungsplans ergebende Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettstadt entwickelt, wurde im Parallelverfahren auch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorangetrieben. Aufgrund einer erforderlichen erneuten Auslegung des Bebauungsplanes im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung konnte der Feststellungsbeschluss bereits am 06.04.2022 gefasst und die Unterlagen an das Landratsamt Würzburg zur Genehmigung weitergeleitet werden.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.04.2022 wurde mit Bescheid vom 12.08.2022 Nr. FB22-602-BLP-2021-33 des Landratsamts Würzburg genehmigt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 17.5.24 ortüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschluss des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ erfolgte am 17.5.24, und somit nachdem die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt hat. Den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ in der Fassung vom 14.07.2021. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 08.10.2021 bis zum 09.11.2021 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig

- über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
- sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und
- die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

unterrichtet.

Für das Verfahren wurde die Grünordnungsplanung, der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB durch das Büro Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin aus Leutershausen, erstellt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Grünordnungsplanung und die artenschutzrechtlichen Belange weiterentwickelt, Informationen von Versorgungsträgern integriert. Weiterhin wurde ein Schallgutachten erarbeitet und die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend angepasst sowie Hinweise aus der Wasserwirtschaft ergänzt.

Der vom Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg, ausgearbeitete Entwurf für den Bebauungsplan wurde mit Begründung sowie den vom Büro Miriam Glanz erarbeiteten Unterlagen (z.B. Grünordnungsplanung) in der Fassung vom 06.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2022 bis zum 21.06.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 11.05.2022

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Im Nachgang zu dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden einzelne redaktionelle Änderungen, die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben haben, in die Planung aufgenommen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.06.2022.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 11.07.2022 schriftlich mitgeteilt.

Aufgrund von Einwendungen eines Trägers öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplans fortgeschrieben, so dass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich wurde.

Folgende relevante Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 06.04.2022 haben sich ergeben:

- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Ergänzende Hinweise zu Drainagewasser, Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

Aufgrund dieser Änderung wurde der Planstand mit Datum vom 29.06.2022 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des erneuten Auslegungsverfahrens ab dem 11.07.2022 bis zum 01.08.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.07.2022. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 11.07.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.08.2022.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Auslegung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 26.08.2022 mitgeteilt.

In der Sitzung vom 10.08.2022 fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, in Hettstadt wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe anbieten zu können. Zudem gab es mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden nach Grundstücken für Erweiterungsflächen, die im bestehenden Gewerbegebiet nicht mehr vorhanden sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Hettstadt die Möglichkeiten zu Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und erhöht somit ihre Attraktivität entsprechend.

Ziel ist es Arbeitsplätze innerhalb der Ortslage zu erhalten und zu schaffen.

Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden, um die ortsnahe Versorgung der Bürger zu gewährleisten.

Um einen konfliktfreien Übergang von dem bestehenden Mischgebiet sowie dem bestehenden Wohngebiet nördlich des Geltungsbereichs zu gewährleisten, wird zudem ein Teilbereich als Mischgebietsfläche vorgesehen.

Das Gebiet schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet in der Ortslage Hettstadt an.

Mit der geplanten Ausweisung des Gebietes reagiert die Gemeinde Hettstadt auf die aktuelle Nachfrage nach gewerblichem Bauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen. Weiterhin wird ein Einzelhändler angesiedelt, der die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarf sicherstellt.

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes geschaffen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde im September 2021 durch das Büro Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin aus Leutershausen, die Grünordnungsplanung und ein Umweltbericht erstellt, die mit Stand vom 29.06.2022 den Unterlagen beiliegen.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden amtliche Unterlagen wie Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung und Bodeninformationssystem Bayern sowie ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen und Kartierungen herangezogen. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientierte sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Es wurden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Hinweisen auf erforderliche Untersuchungen für die Aufstellung des Bebauungsplans von Seiten der fachlichen Stellen wurde durch entsprechende Untersuchungen und Ergänzungen Rechnung getragen.

Die möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild und Mensch einschließlich der Wechselwirkungen sind durch die bestehende Nutzung und Vorbelastung als „gering erheblich“ eingestuft. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Arten und Lebensräume werden die Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung in „mittlere Erheblichkeit“ eingestuft.

Die Gemeinde hat für eine mögliche Gewerbegebietserweiterung verschiedene Standorte im Gemeindegebiet geprüft. Neben dem Wasserschutzgebiet ist die Ortslage Hettstadt weitgehend durch Wohnbebauung geprägt, die die Anordnung von gewerblich genutzten Flächen aufgrund emissionschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben deutlich erschwert. Gebiete nördlich und westlich der Ortslage sind hierdurch ungeeignet. Zudem verhindern die enge Straßenführung und der Ausbaugrad der vorhandenen Straßen in Hettstadt die Ausweisung eines Gewerbegebietes in den nördlichen und westlichen Lagen.

Innerorts ist Gewerbe ebenfalls nicht gewünscht, hier fehlen Entwicklungsmöglichkeiten und Platz. Die enge Bebauung führt bei einer Benachbarung von Wohnen und Gewerbenutzung zu Konflikten.

Der gewählte Standort bindet an das vorhandene Gewerbegebiet „Hoffeld“ an und stellt eine Erweiterung in östliche Richtung und somit auch in Richtung der Gewerbestandorte der Gemeinde Waldbüttelbrunn dar.

Er ermöglicht eine direkte Anbindung an die Staatsstraße St 2298 mit einer weiter reichenden direkten Anbindung an das überregionale Straßennetz (Bundesstraße B 8 und B 27, BAB A 3 und A 81), ohne benachbarte Wohngebiete zu durchfahren und entsprechende Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verkehrsströme auszulösen.

Das Areal stellt den für die Gemeinde Hettstadt sinnvollsten Standort dar, um für die Zukunft eine Sicherung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten und eine wohnungsnahе Versorgung sicherzustellen.

Der Einbindung der Gesamtmaßnahme in das Landschaftsbild kommt durch die Lage am südöstlichen Ortsrand besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen eine Reihe von Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung untersucht und soweit sinnvoll in der Planung berücksichtigt.

Insbesondere wurde eine Schallimmissionsprognose und Geräuschkontingentierung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planunterlagen integriert.

Auch wurden Vorgaben und Anforderungen im Bezug auf den angrenzenden Flugplatz, zum Beispiel Bauhöhenbeschränkungen, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Regierung von Unterfranken wies in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass eine unzulässige Agglomeration gemäß Ziel 5.3.1 des LEP durch geeignete Festsetzungen zu vermeiden ist. Entsprechende Beschränkungen wurden in enger Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken in den Bebauungsplan integriert.

Weiterhin wurden zahlreiche Festsetzungen und Hinweise im Hinblick auf wasserrechtliche Belange ergänzt, da der Geltungsbereich im Wasserschutzgebiet der Zeller Quellen liegt.

Das Ergebnis der jeweiligen Abwägungen wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. den Bürgern und Behörden schriftlich mitgeteilt.

Gemeinde Hettstadt

Bebauungsplan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“

mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Seite 9

Die zusammenfassende Erklärung wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro
Miriam Glanz, Leutershausen erstellt.

Aufgestellt:

Würzburg, den 24. September 2022

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg


(Unterschrift)