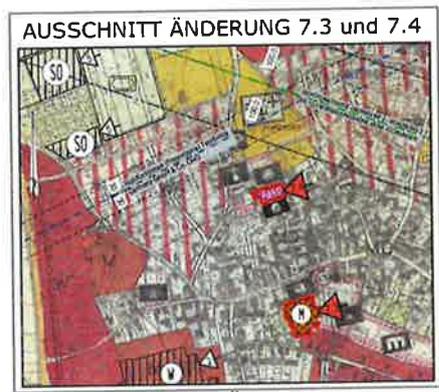
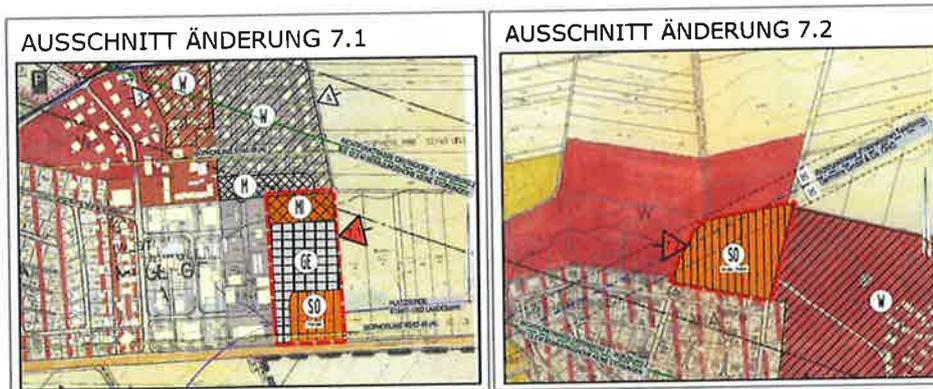




Zusammenfassende Erklärung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Hettstadt



Darstellung der 7. Änderung des FNP

1. **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.07.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 27.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasste die folgenden vier Änderungsbereiche:

- 7.1: Umwandlung eines bislang als Flächen für die Landwirtschaft gewidmeten Areals in drei Teilflächen:
 1. gemischte Baufläche M
 2. Gewerbliche Fläche G
 3. Sonderbaufläche für Handel SO_{Handel}
- 7.2: Umwandlung eines bislang als Wohnbauflächen (W) gewidmeten Areals in ein Sondergebiet landwirtschaftliche Hallen SO_{landw. Hallen}.
- 7.3: Umwandlung eines bislang als Flächen für den Gemeinbedarf gewidmeten Areals in eine gemischte Baufläche (M)
- 7.4: Umwandlung eines bislang als Dörfliches Mischgebiet (MD) gewidmeten Areals in eine Fläche für den Gemeinbedarf

Die Flächen ergeben sich wie folgt:

- | | |
|------|--------------|
| 7.1: | ca. 2,87 ha |
| 7.2: | ca. 2,18 ha |
| 7.3: | ca. 0,25 ha |
| 7.4: | ca. 0,076 ha |

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung (Stand: 14.07.2021) in den Amtsräumen der VG Hettstadt frühzeitig über die Planung unterrichtet. Außerdem bestand die Möglichkeit die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet auf der Seite der Gemeinde Hettstadt einzusehen.

Die Offenlage wurde am 28.09.2021 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 08.10.2021 bis 09.11.2021.

In der VG Hettstadt waren im o. g. Zeitraum während der Dienststunden entsprechende Planunterlagen und Erläuterungen für jedermann zur Einsicht und zur Äußerung und Erörterung der Planung ausgelegt.

Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig

- über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
- die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

unterrichtet.

Für das Verfahren wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB durch das Büro Miriam Glanz Landschaftsarchitekten, Leutershausen erstellt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zum Bauleitplanverfahren gemäß der Abwägung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat vom 24.11.2021 ergänzt. Insbesondere wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Der vom Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg, ausgearbeitete Entwurf für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.11.2021 wurden mit Begründung sowie dem vom Büro Miriam Glanz erarbeiteten Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis 07.02.2022 öffentlich ausgelegt. Auch diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.12.2021.

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

Die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2022.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.04.2022 mitgeteilt.

2. Ziel der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zu 7.1:

Auch wenn die Gemeinde Hettstadt ortsnah zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann, definiert sie sich jedoch in weiten Teilen über ihre hohe Qualität als beliebter Wohnstandort. Ziel der Gemeinde ist es hierbei die hohe Lebensqualität ihrer Einwohner zu gewährleisten und stetig zu verbessern, sodass die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens begrüßt wird, um die ortsnah Versorgung des täglichen Bedarfs aufrecht zu erhalten.

Da es sich bei Flächen für Einzelhandelsnutzung um „Sonstige Sondergebiete“ im Sinne des § 11 BauNVO handelt, ist ein solches Gebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO auch im Flächennutzungsplan nicht nur nach der allgemeinen, sondern auch nach der besonderen Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Angabe der Zweckbestimmung darzustellen. Verbindliche Festsetzungen nach der zulässigen Art Nutzung, etwa nach zulässigen Branchen und Sortimenten, sind erst auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan bzw. in der 1., 3. und 4. Änderung moderat ergänzten gemischten Bauflächen und gewerblichen Flächen konnten in den letzten Jahren an Gewerbetreibende veräußert werden und sind bereits weitestgehend bebaut.

Daher beabsichtigt die Gemeinde Hettstadt Flächen für die Erweiterung von bestehenden Betrieben zur Verfügung zu stellen. Weiterhin sollen derzeit innerörtlich angesiedelte Betriebe die Möglichkeiten erhalten, Flächen außerhalb zu erwerben, um die unmittelbare Ortslage zu entlasten. Auch sollen für neue Gewerbetreibende Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden können, um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. (3) BauGB gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Entsprechend ihrer geplanten Zweckbestimmung werden die Flächen daher zukünftig entsprechend dargestellt.

Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans im Parallelverfahren.

Zu 7.2:

Hier wurde bereits vor geraumer Zeit ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Hallen vorgesehen. Im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier die Fortschreibung des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Nutzung angestrebt.

Zu 7.3:

Die ursprünglich für die Erweiterung der Schule am Standort Hettstadt vorgesehenen Flächen für Gemeinbedarf werden in diesem Umfang zukünftig nicht benötigt. Daher soll durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen mittelfristig eine andere Nutzung ermöglicht werden.

Zu 7.4:

Die Gemeinde Hettstadt saniert in den letzten Jahren ihr Rathaus sowie das Rathausumfeld. Die in diesem Bereich im ursprünglichen Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als Dörfliches Mischgebiet wird hier nicht länger angestrebt. Vielmehr entstehen hier derzeit bereits Flächen für den Gemeinbedarf.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im September 2021 durch das Büro Miriam Glanz, Landschaftsarchitektur aus Leutershausen, ein Umweltbericht erstellt, der in der Fassung vom 24.11.2021 den Unterlagen beiliegt. Hier sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, dargelegt.

Das Areal der Änderung 7.1 befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hettstadt, nördlich der Staatsstraße St 2298 und östlich des Gewerbegebietes am „Hoffeld“ sowie südlich des Wohngebietes „Schellenhöhe“.

Etwa 250 m östlich des Geltungsbereichs liegt der Flugplatz Hettstadt. Das Areal ist ackerbaulich genutzt. Im Westen, Süden und Osten liegen landwirtschaftliche Grünwege, daran schließen zur Staatsstraße hin die Altgrasfluren der straßenbegleitenden Böschung an. Außerhalb des Änderungsbereichs liegen im Westen Gewerbebetriebe und im Norden Wohngebiete. Nach Osten schließen ebenso wie südlich der Staatsstraße St 2298 weitere Ackerflächen an.

Die Änderung 7.2 umfasst bereits mit landwirtschaftlichen Hallen bebaute Flächen zwischen „Valentinusweg“ und „Zeller Weg“/„Hochheimer Weg“ am nördlichen Ortsrand von Hettstadt. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland, Obstwiesen) an.

Die Änderung 7.3 liegt zwischen Würzburger Straße und Friedenstraße im Ortskern und ist von gemischten Bauflächen im Süden, Westen und Norden sowie im Osten von den Flächen um die Schule umgeben.

Die Änderung 7.4 beinhaltet das Areal um das Rathaus mit Vorplatz am Ende der Langgasse/Brunnenstraße/Kirchgasse sowie die westlich angrenzende Grünfläche. Dieses Gebiet schließt östlich an die Flächen für Gemeinbedarf von Kirche, Pfarrhaus und Jugendheim an. Nach Norden und Nordosten liegen Grünflächen (Friedhof), im Süden und Osten gemischte Bauflächen

Mit der Änderung 7.1 soll das Flächenpotenzial im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Gewerbegebiete mit einer optimalen Erschließung direkt an die Staatsstraße St 2298 realisiert werden, um den Flächenverbrauch im Außenbereich soweit als möglich zu reduzieren.

Mit der Änderung der Darstellung auf bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen, Grünwegen und Straßennebenflächen ist bei der Änderung 7.1 ein höherer Versiegelungsgrad möglich.

Die Änderungen 7.2 bis 7.4 stellen Anpassungen an die bereits bestehenden Nutzungsart und Bebauung dar und führen nicht zu einer weiteren bzw. erhöhten Versiegelung. Insgesamt ist daher von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Wesentliche, in der weiterführenden Bebauungsplanung zu berücksichtigende bzw. beachtenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut Klima/Luft:

Auswirkung auf das Kleinklima und den Kaltluftabfluss durch die geplante Bebauung im Änderungsbereich 7.1 ergeben sich nicht. Die Darstellungsänderung bei den drei anderen Änderungsbereichen ist ohne Auswirkungen auf das Kleinklima. Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Wasser:

Verschiedene Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan des Änderungsbereichs 7.1 dienen dem Rückhalt des im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser, sodass Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt vermindert werden (Rückhaltungsmöglichkeiten auf den Grundstücken und als Rückhaltebecken).

Mit der Änderung der Darstellung auf bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen, Grünwegen und Straßennebenflächen ist bei der Änderung 7.1 ein höherer Versiegelungsgrad möglich. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans sind geeignete Festsetzungen im Sinne der geplanten Schutzgebietsverordnung zu treffen.

Die Änderungen 7.2 bis 7.4 stellen Anpassungen an die bereits bestehende Nutzungsart und Bebauung dar und führen nicht zu einer weiteren bzw. erhöhten Versiegelung. Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Mit der Darstellung von Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Änderungsbereich 7.1 gehen die Lebensräume Acker, Grünweg und Straßenbegleitgrün verloren, die als Lebensräume mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen sind. Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans werden sowohl Maßnahmen zur Eingrünung nach Osten festgesetzt als auch erforderliche Ausgleichsflächen vom Ökokonto der Gemeinde Hettstadt zugeordnet.

Mit den Änderungen 7.2 bis 7.4 sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFHRichtlinie) ergeben sich nach vorläufiger Einschätzung mit den vorgesehenen Änderungen 7.1 bis 7.4 im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes sind im Änderungsbereich 7.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung für bodenbrütende Vogelarten erforderlich, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Insgesamt sind die Auswirkungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettstadt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Mensch:

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplans nicht verbunden

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans wurde für den Änderungsbereich 7.1 im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zur Schallimmissionsprognose und Geräuschkontingentierung (Wölfel Engineering GmbH, 15.11.2021) geprüft, welche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen werden müssen. Bei den übrigen Änderungsbereichen wird lediglich die tatsächliche Bestandssituation nachvollzogen.

Aufgrund des angrenzenden Flugplatzes ist für den Änderungsbereich 7.1 auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes die maximale Höhe für bauliche Anlagen auf 320,00 m NHN festzusetzen. Somit werden Konflikte mit dem Flugplatzbetrieb vermieden. Insgesamt ist unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen für das Schutzgut Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

Der Änderungsbereich 7.1 liegt am südöstlichen Ortsrand und ist von Süden und Osten einsehbar. Sichtkulissen fehlen, so dass der landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung mit der Ausbildung eines Ortsrandes nach Osten durch entsprechende Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans deshalb besondere Bedeutung zukommt.

Für die drei anderen Änderungsbereiche ergeben sich durch die geänderte Darstellung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Für die Änderungsbereiche 7.1 bis 7.3 sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 07/2021).

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs 7.4 um das Rathaus liegt ein bekanntes Bodendenkmal (D-6- 6124-0128) mit archäologischen Befunden im Bereich der frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Sixtus mit Kirchhof sowie Begräbnisplatz des hohen und späten Mittelalters mit Körpergräbern.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen, weil das Bodendenkmal bekannt ist und bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt wird.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden für den Änderungsbereich 7.1 auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan entwickelt und ausführlich dargestellt. Dieses betreffen vor allem

- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Arten und Lebensräume, v.a. durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima, also Festsetzungen zum Schutz des Bodens und zum Oberflächenwasserrückhalt
- Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bezüglich des Landschaftsbildes mit Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen, Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines Ortsrands.

Mögliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt).

Als Kompensationsmaßnahmen werden Flächen des Ökokontos der Gemeinde Hettstadt zugeordnet.

Für die Änderungsbereiche 7.2 bis 7.4 sind keine Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich.

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Änderungsbereiche. Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich für den Änderungsbereich 7.1 durch die mit der Ausweisung verbundene Versiegelung.

Erhöhte Risiken (Unfall- und Brandgefahr) sind nicht mit besonderen schädlichen Umweltauswirkungen verbunden.

Alternativen:

Änderungsbereich 7.1:

Für weitere mögliche Gewerbestandorte wurden verschiedene Standorte im Gemeindegebiet Hettstadt geprüft. Neben den Einschränkungen durch das Wasserschutzgebiet ist auch die Prägung der Ortslage Hettstadt durch Wohnbebauung und damit verbundene emissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben ausschlaggebend dafür, dass die Anordnung von gewerblich genutzten Flächen deutlich erschwert ist. Gebiete nördlich, nordöstlich und westlich der Ortslage sind deshalb ungeeignet.

Zudem verhindern die enge Straßenführung und der Ausbaugrad der vorhandenen Straßen in Hettstadt die Ausweisung eines Gewerbegebietes in den nördlichen, nordöstlich und westlichen Lagen. Innerorts ist Gewerbe ebenfalls nicht gewünscht, da hier Entwicklungsmöglichkeiten und Platz fehlen. 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 weiterreichenden 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 wohnungsnaher Versorgung sicherzustellen.

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

Für die Änderungsbereiche 7.2 bis 7.4, die eine Anpassung der Darstellung an die tatsächliche Nutzung bzw. Bebauung beinhalten, ergeben sich keine Planungsalternativen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 58 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und anerkannte Naturschutzverbände bei der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung geprüft und teilweise durch zeichnerische Darstellungen, Kennzeichnungen sowie textliche Hinweise in der Begründung bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

So führten die Stellungnahmen z. B. zur Überarbeitung der Lärmtechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans.

Insbesondere berücksichtigt wurden

- Belange des Bayerischen Bauernverbandes im Hinblick auf die Notwendigkeit von Hinweisen zu potenziellen landwirtschaftlichen Emissionen und auf den eigentumsrechtlichen Schutz landwirtschaftlicher Arbeiten in der Verfassung.
- Belange der Telefonica im Hinblick auf die Darstellung einer Richtfunktrasse.

Im Rahmen der Versendung der Unterlagen für den 2. Verfahrensschritt wurde das Ergebnis der Abwägung des 1. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.12.2021 mitgeteilt.

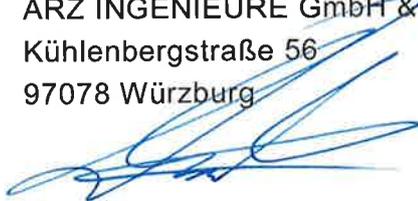
Das Ergebnis der Abwägung des 2. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.04.2022 mitgeteilt.

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

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

Aufgestellt:
Würzburg, den 15. Mai 2022

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg



(Unterschrift)