



**Gemeinde Hettstadt**  
(Landkreis Würzburg)

**Bebauungsplan „Altensteig“  
2. Änderung**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 6a (1) BauGB**

Aufgestellt:

Alexander Luft  
Bauamt VGem Hettstadt  
Rathausplatz 2  
97265 Hettstadt

Hettstadt, den 27.03.2024

(Unterschrift)

# Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zweck der Planung .....	3
2. Umfang der Planänderung .....	4
3. Geplante bauliche Nutzung .....	5
Festsetzung 8. Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken .....	5
Festsetzung 8.1 .....	5
Festsetzung 8.2 .....	5
4. Umweltbericht .....	6
5. Zu beachten .....	6
6. Verfahren .....	7
7. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	7
Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB .....	8
Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB .....	8

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Für das allgemeine Wohngebiet „Altensteig“, Gemeinde Hettstadt, besteht ein wirksamer Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2016, in Kraft getreten am 09.05.2017.

Die 1. Änderung wurde in der Sitzung vom 05.04.2019 (Aufstellungsbeschluss) hinsichtlich textlicher Festsetzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.09.2019 und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.09.2019 (in Kraft getreten).

In der Sitzung vom 11.10.2023 hat die Gemeinde Hettstadt entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich textlicher Festsetzungen zu ändern.

Grund für die 2. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzung hinsichtlich zulässiger Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze.

Um die Bausituation im Baugebiet zu erfassen, wurde durch die Bevölkerung und durch betroffenen im Baugebiet eine Überprüfung angefragt. Durch eine anlassbezogene Kontrolle des Baugebiets durch das Landratsamt Würzburg, wurde festgestellt, dass viele Grundstücke die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der 1. Änderung zur Einfriedungshöhe nicht einhalten.

Verschiedene Bauherren innerhalb des Baugebiets haben Erschwernisse, die Festsetzungen der Einfriedungsart und Einfriedungshöhe einzuhalten und haben vermehrt Befreiungsanträge gestellt. Das Problem kommt durch die topographische Lage des Baugebiets in der Gemeinde Hettstadt. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 sich jedes Grundstück angesehen und die zweite Bebauungsplanänderung dem Gemeinderat zur Einfriedungshöhe als Empfehlung vorgeschlagen.

Der Gemeinderat war sich einig, dass die in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen nicht präzise genug waren, um eine Einfriedung Bebauungsplan konform herzustellen. Somit geht der Gemeinderat auf den Wunsch der vielen Antragsteller ein.

An den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes „Altensteig“ ändert sich durch die 2. Änderung nichts.

## 2. Umfang der Planänderung

Mit der 2. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplanes „Altensteig“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzung zur Einfriedungsart und Einfriedungshöhe an den Grundstücksgrenzen.

Die im Baugebiet vorhandenen Parzellen sind bereits mehrheitlich mit einem Gebäude bebaut.

In der 2. Änderung wird eine Heckenhöhe von 2,50 m zugelassen. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass ab 2,0 m Einfriedungshöhe ein Bauantragsverfahren benötigt wird. Mit der Festsetzung wird aber zugelassen, dass der Bauantrag nach Art. 58 BayBO (Fassung Feb. 2021) im Genehmigungs-freistellungsverfahren gestellt werden kann. Dies hat den Hintergrund, dass Hecken nicht als die „konventionelle“ Einfriedung im Gemeinderat und in der Bevölkerung angesehen wird. Von Hecken geht keine gebäudeartige Wirkung hervor. Die Festsetzung in der 2. Änderung lässt den Art. 47 ff. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) unangetastet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altensteig“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Umfang der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung für das Baugebiet wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplan vorgenommen:

#### Festsetzung 8. Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken

##### Festsetzung 8.1

Zu privaten Grundstücksgrenzen:

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezüne sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o. Ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände.

##### Festsetzung 8.2

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig, Holz, Metall und Schmiedeeisen sowie feste Materialien wie Beton, Naturstein, und Gabionen, mit einer maximalen Bauteilhöhe von 1,20 m.

Die Gesamthöhe der Einfriedung in Kombination aus Abgrenzung (Zaun) und festen Materialien (Mauer) darf eine maximale Höhe von 2,00 m zu Verkehrsflächen und Wegen über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Anteil der festen Materialien darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der Zaunanteil darf in der gesamten Einfriedung eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände bzw. bei angrenzenden Verkehrsflächen die Fahrbahnoberkante.

Die Verwendung von Stabmatten oder Kunststoff ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen aus Hecken dürfen abweichend zu den vorgenannten Festsetzungen eine maximale Höhe von bis zu 2,50 m zu Verkehrsflächen oder Wegen über Bezugspunkt erreichen.

## 4. Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

## 5. Zu beachten

Versorgungseinrichtungen:

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten

Wasserrecht:

Die Wasserschutzgebietsverordnung „Zeller Quellen“ ist zu beachten und einzuhalten.

## 6. Verfahren

Änderungsbeschluss	11.10.2023
Bekanntmachung des Änderungsbeschluss	23.11.2023
Annahme und Auslegungsbeschluss	11.10.2023
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	23.11.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB	30.11.2023 bis 07.01.2024
Beschluss über die Abwägung der eingegangene Stellungnahmen	28.02.2024
Satzungsbeschluss	28.02.2024

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB am 02.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig“ rechtskräftig.

Sie liegt seit dieser Zeit in der Gemeindeverwaltung aus. Die Planunterlagen können ebenso auf der Homepage der Gemeinde abgerufen werden

## 7. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig“ unterrichtet und aufgefordert, in der Zeit vom 30.11.2023 bis 07.01.2024 eine Stellungnahme abzugeben.

Es wurden 48 Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben, 20 TöBs haben keine Stellungnahme abgegeben. 28 Stellungnahmen sind eingegangen, von denen 23 keine Einwände enthielten.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen vorgebracht.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Das **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**, Referat B Q – Bauleitplanung informierte über die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern.

Das **Bayerisches Landesamt für Umwelt** verweist auf mögliche Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr.

Das **Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld** verwies auf die technischen Bestimmungen bei Tiefbauarbeiten anliegend an Gasnetzen.

Das **Landratsamt Würzburg** mit den Fachstellen für Wasserrecht, Immissionsschutz, Naturschutz und Denkmalschutz, das Gesundheitsamt sowie die Stabsstellenfachbereiche Regionalmanagement Kreisentwicklung, und Wirtschaftsförderung (SFB 8) und Klimaschutz Energiewende & Mobilität (SFB 7) hatten nur als Hinweis die Wasserschutzverordnung der „Zeller Quellen“ zu beachten und einzuhalten sind. Dies wurde in den Begründungen als Hinweis aufgenommen.

Die **Mainfranken Netze GmbH** hatte grundsätzlich keine Einwände. Sie wiesen darauf hin, dass die Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Altensteig“ wurde in der Zeit vom 30.11.2023 bis 07.01.2024 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen vorgebracht.