



Gemeinde Hettstadt

(Landkreis Würzburg)

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

B E G R Ü N D U N G

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 14. Juli 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a dotted line.

(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1	Allgemein	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Bedarfsnachweis	7
3.1	Allgemein	7
3.2	Bevölkerungsentwicklung	8
3.3	Gewerbebedarf	9
3.4	Fazit	9
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1	Landesplanerische Ziele	12
4.2	Landschaftsplan	13
5.	Natur und Landschaft	14
6.	Fremdleitungen	14
7.	Erschließung	15
7.1	Straßen und Wege	15
7.2	Kanalisation	16
7.3	Wasserversorgung	17
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	17
7.5	Gasversorgung	17
7.6	Fernmeldeanlagen	18
7.7	Abfallentsorgung	18
8.	Geplante bauliche Nutzung	19
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO	19
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO	20
9.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	21
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	21
9.2	Fassaden	21
9.3	Höheneinstellung	22
9.4	Überbaubare Fläche	23
10.	Bodenordnende Maßnahmen	24
11.	Immissionen / Emissionen	24
12.	Weitere Hinweise	24
13.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	25
14.	Größe des Baugebietes	26

Anlage 1: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB

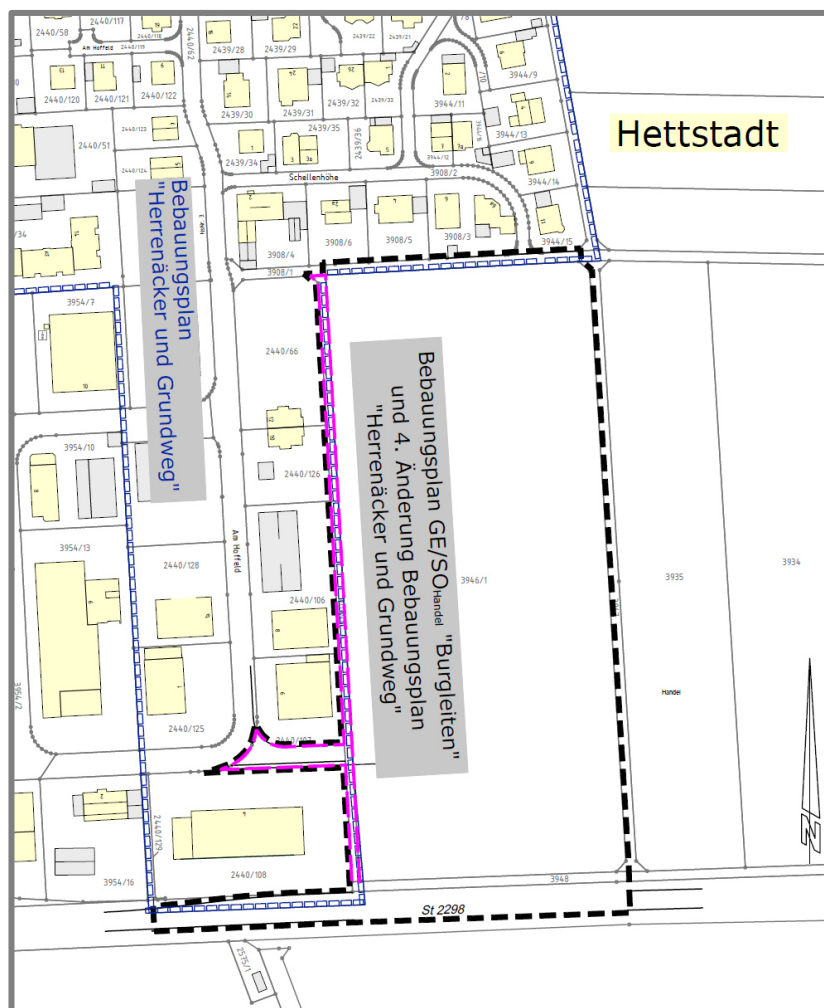
1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Allgemein

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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



Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“

Grund zur 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 Wohngebiet nördlich des Geltungsbereichs zu gewährleisten, wird zudem ein Teilbereich als Mischgebietsfläche vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 3946/1 und 2440/67 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 3908, 3947, 3948, 2440/107 und 3110 der Gemarkung Hettstadt.

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen im Geltungsbereich befindet im Eigentum der Gemeinde Hettstadt.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 297,75 m ü. NHN im Norden über ca. 307 m ü. NHN im Zentrum bis zu ca. 301,00 m ü. NHN im Süden.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am .

Die geplante Fläche liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Hettstadt und bildet den Siedlungsrand. Hierbei wird das Baugebiet im Süden von der Staatsstraße St 2298, im Norden und Westen durch bestehende bebaute Gebiete und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,87 ha und ist wie folgt festgesetzt:

0,40 ha: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO 2017

1,12 ha: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 2017

0,64 ha: Sondergebiet Handel (SO_{Handel}) gemäß § 11 BauNVO 2017

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Hettstadt liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Hettstadt liegt im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg, wird jedoch auch in den Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingruppiert.

Hettstadt liegt westlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 10 km.

Würzburg, Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 (Aschaffenburg - Würzburg) bzw. die Hettstadter Steige (St 2298) gut und schnell erreichbar.

Der Gemeinde Hettstadt verfügt über Gewerbe das lokal Arbeitsplätze bereitstellt, sodass gemeindenaher Arbeitsplätze vorhanden sind. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch auch außerhalb des Gemeindegebiets.

Die Gemeinde Hettstadt ist in der Region ein beliebter Wohnstandort, von dem aus auch zu den Arbeitsplätzen in den angrenzenden Grund- und Regionalzentren gependelt wird. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Durch die Ausweisung der gewerblichen Flächen in Form von Mischgebiets- (MI) und Gewerbeflächen (GE) wird der Ort für Gewerbebetriebe attraktiver gestaltet. Die Ausweisung dient insbesondere dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die Lage der Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St 2298 macht diese für Gewerbetreibende sehr interessant.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich auf konkreten Nutzeranfragen nach größeren Gewerbegrundstücken. Zurzeit gibt es keine unbebauten, erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb der Ortslage Hettstadt, die noch dem freien Markt zur Verfügung stehen

Durch die Ausweisung geeigneter Flächen für den Einzelhandel wird auch den unter wirtschaftlichen Aspekten getroffenen Entscheidungen des Einzelhandels (Andienung, Akzeptanz usw.) Rechnung getragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

Da die östliche Flanke des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ einen „Anwandweg“ ausweist, die zukünftig zwischen der Bebauung des Bereichs „Herrenäcker und Grundweg“ und der Bebauung des Bereichs „Burgleiten“ gefangen wären und zukünftig keine Funktion im Wegenetz der Gemeinde hätte soll diese Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Die Gemeinde Hettstadt befindet sich im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung ist die Gemeinde ein beliebter Wohnort, bietet aber auch viele Vorteile für gewerbliche Ansiedlungen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie die Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an der Staatsstraße 2298 und der Nähe zu den Bundesautobahnen A 3 und A 81 sowie den Bundesstraßen B 8 und B 27 liegt Hettstadt verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Regionalzentrums Würzburg, zum anderen zu den (möglichen) Mittelzentren Lohr am Main, Karlstadt und Marktheidenfeld, sowie auch in Richtung Aschaffenburg.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich auf Nutzeranfragen nach Gewerbegrundstücken, da keine Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet mehr dem Markt zur Verfügung stehen.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Hettstadt auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbebauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen.

Zudem wird der Neubau eines Einzelhandelsmarktes, für den bereits ein Betreiber feststeht, vorgesehen,

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

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung in Hettstadt (1987 – 2017) gem. Statistik kommunal 2020, Gemeinde Hettstadt, 09 679 146, Redaktionsschluss 31.05.2021:

1987	2.235 Personen
2008	3.706 Personen
2009	3.671 Personen
2010	3.678 Personen
2011	3.720 Personen
2012	3.688 Personen
2013	3.645 Personen
2014	3.637 Personen
2015	3.642 Personen
2016	3.596 Personen
2017	3.585 Personen
2018	3.550 Personen
2019	3.625 Personen

Seit 2008 ist die Bevölkerungsentwicklung annähernd konstant geblieben, wobei durch Ausweisung des neuen Baugebiets „Altensteig“ - nach leichtem Rückgang der Bevölkerungszahlen - wieder ein Zuwachs festzustellen ist.

Die Bevölkerungszahl der Region Würzburg stagniert seit geraumer Zeit auf hohem Niveau.

Für die Region Würzburg wird auch bis zum Jahr 2039 eine stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020)

3.3 Gewerbebedarf

Die in der Gemeinde Hettstadt herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevanten Parameter setzt die Gemeinde Hettstadt, die insbesondere für den Einzugsbereich von Würzburg attraktiv ist und eine hohe Nachfrage erfährt, auf die Bereitstellung von Bauland, das vorrangig aus kommunaler Hand angeboten wird.

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Hettstadt eine steigende Nachfrage nach Gewerbebauflächen. Hierzu wurden bereits mehrere Anfragen an die Gemeindeverwaltung herangetragen.

Die entwickelte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hettstadt.

3.4 Fazit

In Hettstadt besteht Bedarf an Gewerbebauflächen, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann.

Der Bedarf kann auch nicht durch vorhandene Grundstücke gedeckt werden, da diese den Anforderungen im Allgemeinen nicht genügen. Hierbei sollen die Gewerbebetriebe gebündelt innerhalb eines Gewerbegebiets angeordnet werden, um die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung zu minimieren. Hierzu bietet sich der Bereich zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung, der Staatsstraße St 2298 sowie dem Flugplatz „Hettstadt“ an.

Dem geplanten Gewerbegebiet mit ca. 10 Gewerbegrundstücken steht somit ein unmittelbarer Grundstücksbedarf gegenüber. Hierbei werden die Grundstücksgrößen nicht festgesetzt, um flexibel auf die Anforderungen der Gewerbebetriebe reagieren zu können.

Zudem ist für die Sondergebietsfläche bereits ein Betreiber für den Einzelhandelsmarkt vorhanden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969, dessen 6. Änderung im Jahr 2014 durchgeführt wurde.

Da sich der aktuelle Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans die 7. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass sich der Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen Anlagen in der Zeit vom 08.10.2021 bis zum 09.11.2021 in den Räumen der Gemeinde Hettstadt, Rathausplatz 2, 97264 Hettstadt, während der allgemeinen Dienststunden

Montag – Freitag
Donnerstag zusätzlich

von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

aus.

Zeitgleich wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1a der Erläuterung beigefügt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom .

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

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem bis zum erneut Gelegenheit zur

Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am [REDACTED].

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom [REDACTED].

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

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom [REDACTED] mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1b der Erläuterung beigelegt.

In der Sitzung vom [REDACTED] fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan GE/SO_{Handel} "Burgleiten".

4.1 Landesplanerische Ziele

Die Gemeinde Hettstadt gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zum Verdichtungsraum des Regionalzentrums Bayern. Gleichwohl wird Hettstadt als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Das LEP sowie der Regionalplan 2 der Region Würzburg legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze (G) fest.

Im Rahmen des Siedlungswesens soll eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten.

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen wird eine organische Entwicklung der Ortslage Hettstadt angestrebt die insbesondere der Standortsicherung vorhandener Unternehmen und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen dient.

Die Ausweisung des Sondergebiets bietet eine Verbesserung der ortsnahen Einkaufsmöglichkeiten.

Zudem stärkt sie angestrebte Entwicklung die Attraktivität der Kommune als Wohnstandort.

Die raumordnerischen Ziele für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß LEP (2013) werden durch die Größe der Sortiments- und Verkaufsfläche eingehalten:

- Lebensmitteldiscounter: Verkaufsfläche max. 1.200 m²

Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan wird bei den Festsetzungen der zulässigen SO-Nutzungen bestimmt, dass nur Einzelhandelsprojekte zulässig sind, für die im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass sie den Erfordernissen des Bayerisches Landesplanungsgesetzes (BayLplG) entsprechen.

4.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Hettstadt nicht vor.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst ca. 2,87 ha Fläche.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Miriam Glanz, Leutershausen die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Die Begründung zur Grünordnung sowie der Umweltbericht sind eigenständige Dokumente des Bebauungsplanes. Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesen Dokumenten entnommen werden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der entsprechende Fachbeitrag wurde vom Planungsbüro für Miriam Glanz, Leutershausen erarbeitet. Diese Unterlage ist ebenfalls ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

6. Fremdleitungen

Im Planbereich sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Hettstadt sowie weitere Fremdleitungen bekannt.

Westlich des Plangebietes bestehen Mischwasserkanäle der Gemeinde Hettstadt für Schmutz-wasser, an welche entsprechend angeschlossen wird.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Flurstückes als landwirtschaftliche Fläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Ausführung der Erschließung festgelegt werden.

Soweit Leitungen im Planbereich von ihren Betreibern im Verlauf des Verfahrens angegeben wurden und für die geplanten Maßnahmen durch ihre Lage relevant sind (Schutzstreifen, erforderliche Umlegungen usw.), wurden diese in die Planzeichnung übernommen.

7. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan liegt noch nicht vor und wird in einer gesonderten Aufgabenstellung erarbeitet.

Um spätere Konflikte bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden ist der Objektplaner für den Einzelhandel im laufenden Verfahren eingebunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Gemeinde Hettstadt
- Deutsche Telekom AG
- Landratsamt Würzburg, Kreisbrandrat
- Energieversorger
- Deutsche Telekom

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine neue Linksabbiegespur auf der Staatsstraße St 2298. Erste sondierende Gespräche mit dem Straßenbaulastträger haben hierzu bereits stattgefunden. Derzeit werden verkehrstechnische Untersuchungen und Leistungsfähigkeitsnachweise erarbeitet, die die Grundlage für entsprechende Detailplanungen bilden.

In diesem Zusammenhang werden Fahrbeziehungen der bereits bestehenden Linksabbiegespur St 2298/August-Wörner-Straße zurückgenommen werden.

Weiterhin erhält der Geltungsbereich eine innerörtliche verkehrliche Anbindung an die Straße „Am Hoffeld“.

In der anbaufreien Zone, in einer Entfernung von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2298, gilt gemäß § 9 FStrG ein Bauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art, ausgenommen Einzäunungen.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Entsprechende Festlegungen erfolgen erst im Rahmen der Erschließungsplanung.

7.2 Kanalisation

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Ergebnisse der projektbegleitenden Baugrunduntersuchungen zeigen, dass innerhalb des Projektareals Böden anstehen deren Durchlässigkeit unzureichend ist, sodass eine Versickerung innerhalb des Projektareals unter Berücksichtigung der Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wird eine Ableitung des innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Regenwassers in den Gehägsgraben, einem Gewässer 3. Ordnung, angestrebt.

Hierzu soll ein Regenrückhaltebecken angeordnet werden. In diesem Becken wird das anfallende Oberflächenwasser bewirtschaftet und anschließend in den Vorfluter eingeleitet. Ggf. in diesem Zusammenhang erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen und zu beantragen.

Das im Projektareal anfallende Schmutzwasser wird an den Mischwassersammler der Gemeinde Hettstadt angebunden. Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen sind keine Auswirkungen auf die Kanalthydraulik in der Ortslage zu erwarten.

Die Gemeinde Hettstadt ist an die Kläranlage des Zweckverband Abwasserbeseitigung Aalbachgruppe angebunden, an die auch das Projektareal ordnungsgemäß angeschlossen wird.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Deckung des Trink- und Brauchwasserbedarfs erfolgt durch Wasserbezug vom Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM).

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Als Leuchtmittel sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen als Strahler bzw. Wegebeleuchtung zu verwenden. Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechen zu errichten und zu betreiben.

7.5 Gasversorgung

Angrenzend an das Projektareal befinden sich Versorgungsleitungen der Gasversorgung Unterfranken GmbH.

Die vorhandenen Einrichtungen sind im Zuge der Bauarbeiten zu sichern und vor Beschädigung zu schützen. Eine Beeinträchtigung des Betriebs der Gasversorgung ist auszuschließen.

7.6 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom AG.

7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt.

8. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand der Gewerbebebauung der Gemeinde Hettstadt und bildet eine Ortsabrundung.

Die Fläche ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Durch die Erschließung sollen neue Grundstücke, insbesondere für Gewerbetreibende, zur Verfügung gestellt werden. Durch die Erschließung einer Teilfläche als Sondergebiet Einzelhandel soll zudem die Versorgung der Bürger gewährleistet und verbessert werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,87 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die folgenden baulichen Nutzungen festgesetzt:

0,40 ha: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO 2017

1,12 ha: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 2017

0,64 ha: Sondergebiet Handel (SO_{Handel}) gemäß § 11 BauNVO 2017

8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO

Festgesetzt werden in Anlehnung an § 17 BauNVO die folgenden maximal zulässige Grundflächenzahlen:

Mischgebiet (MI): 0,6

Gewerbegebiet (GE): 0,8

Sondergebiet Handel (SO_{Handel}): 0,8

Festgesetzt werden in Anlehnung an § 17 BauNVO die folgenden maximal zulässige Geschossflächenzahlen:

Mischgebiet (MI): 1,2

Gewerbegebiet (GE): 2,4

Sondergebiet Handel (SO_{Handel}): 2,4

Die Gebäudelänge der zu errichtenden Gebäude ist mit größer 50 m zulässig (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO), um auch Gebäude zu ermöglichen die die in § 22 Abs. 2 Satz 2 festgelegte Länge von 50 m überschreiten.

9. Bebauung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Zulässig sind folgende Dachformen:

- Flachdächer
- Pultdächer
- Sheddächer
- Satteldächer

Alle Materialien sind für die Dacheindeckung zugelassen, ausgenommen Kupfer-, Zink-, Titanzink und Bleiabdeckungen. Hierbei sind die Farbtöne naturrot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig, ausgenommen Flachdächer.

Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sind nicht zugelassen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) und die Verkehrsteilnehmer entlang der Staatsstraße 2298 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.

9.2 Fassaden

Für die Fassadengestaltung ist keine Farbpalette vorgegeben.

Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.

9.3 Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Die Firsthöhe ist wie folgt festgesetzt:

- im SO_{Handel}: max. 12 m über Bezugspunkt
- im GE: max. 12 m über Bezugspunkt
- im MI: max. 9 m über Bezugspunkt

Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Firsthöhe

Somit soll eine harmonisch Höhenentwicklung – insbesondere zu der bestehenden Bebauung erreicht werden.

Aufgrund des angrenzenden Flughafens ist die maximale Höhe für bauliche Anlagen auf 320,00 m ü. NHN festgesetzt. Somit werden Konflikte mit dem Flughafenbetrieb vermieden.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 20 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Firsthöhe

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt zulässig. Zusätzlich ist im SO_{Handel} ein Standort für einen Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 6,0 m über Bezugspunkt zugelassen.

§ 33 StVO gilt uneingeschränkt. Werbeanlagen sind grundsätzlich mit der unteren Verkehrsbehörde abzustimmen.

9.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

In der anbaufreien Zone der Staatstraße 2298 gilt gemäß Art. 9(1) FStrG ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze, Einkaufswagen-sammelboxen, Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen z. B. für die Mülllagerung, Lager-, Abstellflächen o. ä.) ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die natürliche Geländeoberkante ist zu erhalten. Abgrabungen sind im Bezug zur natürlichen Geländeoberkante innerhalb und außerhalb der Baugrenzen im

- SO bis maximal 4,50 m
- GE bis maximal 2,00 m
- MI bis maximal 1,00 m

zulässig.

Aufschüttungen sind im Bezug zur natürlichen Geländeoberkante innerhalb und außerhalb der Baugrenzen im

- SO bis maximal 2,80 m
- GE bis maximal 2,00 m
- MI bis maximal 1,00 m

zulässig.

Der Anschluss an die angrenzenden Grundstücke ist durch Böschungen mit einer Mindestneigung von 1 : 1,5 und Stützmauern zulässig. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Geländeauffüllungen sind die Vorgaben der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20 (LAGA M20 aus dem Jahr 1997 zu beachten. Für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten gilt §12 der BBodSchV.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinde Hettstadt.

11. Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Staatstraße St 2298 begrenzt.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmemissionen auf bestehende Gebäude – Wohnnutzung – wurde eine Staffelung durch Anordnung eines MI und erst anschließendem Übergang in ein GE geschaffen.

Da im Sondergebiet Anforderungen hinsichtlich spezieller Ruhebedürfnisse nicht vorhanden sind (keine Wohnfunktion), ist mit Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen nicht zu rechnen.

Eine schallschutzimmissionstechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA befindet sich derzeit in Aufstellung. Hieraus resultierende Feststellungen werden in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

12. Weitere Hinweise

Einzelne, mit der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen (Telekommunikation, Strom, Gas) beauftragte Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Erschließungsplanung einzubinden.

Hierbei handelt es sich um:

- Deutsche Telekom
- Energieversorgungsunternehmen
- Bayernwerk Netz GmbH
- Gemeinde Hettstadt

13. Überschlüssig ermittelte Kosten für die Erschließung

Die im Folgenden prognostizierten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Straße/Gehweg“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt.

				EP	Netto
Straße/Gehweg	4100 m ²	x	200,00 €	820.000,00 €	
WV - Hauptleitung	265 m	x	400,00 €	106.000,00 €	
WV - Hausanschluss	100 m	x	380,00 €	38.000,00 €	
SW-Kanal	170 m	x	750,00 €	127.500,00 €	
SW-Hausanschluss	10 St	x	2.500,00 €	25.000,00 €	
RW-Kanal	265 m	x	700,00 €	185.500,00 €	
RW-Hausanschluss	10 St	x	2.500,00 €	25.000,00 €	
Regenrückhaltung und - bewirtschaftung	1 psch	x	500.000,00 €	500.000,00 €	
Summe					1.827.000,00 €
zzgl. Baunebenkosten					

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

14. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,87 ha	= 100,0 %
./ GE Fläche	ca. 1,12 ha	= 39,14 %
./ MI Fläche	ca. 0,40 ha	= 13,98 %
./ SO Fläche	ca. 0,64 ha	= 22,13 %
./ öffentl. Grünfläche	ca. 0,10 ha	= 3,63 %

Gemeinde Hettstadt, den

.....
Andrea Rothenbucher, 1. Bürgermeisterin

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
6	Bayerisches Landesamt für Umwelt
7	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
8	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
11	Landratsamt Würzburg
12	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
13	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
14	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
15	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
16	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
17	Staatliches Bauamt Würzburg
18	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
19	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
20	Bayerischer Jagdverband e.V.
21	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
22	Handwerkskammer für Unterfranken
23	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
24	Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
25	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
26	Kreisjugendring Würzburg
27	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
28	Pfarreiengemeinschaft St. Kilian, Würzburg-West
29	Zweckverband Abwasserbeseitigung Ahlbachgruppe
30	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM), c/o team orange
31	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
32	Deutsche Telekom AG, T NL Süd, PTI 14 WÜ

33	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout WA
34	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
35	Mainfranken Netze GmbH
36	NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
37	PLEdoc GmbH
38	Team Orange, KU Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg
39	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
40	TenneT TSO GmbH, NL Bamberg
41	Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH
42	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
43	WVV Würzburg
44	Gemeinde Leinach
45	Gemeinde Waldbüttelbrunn
46	Markt Zell a. Main
47	Gemeinde Greußenheim