



Gemeinde Hettstadt

(Landkreis Würzburg)

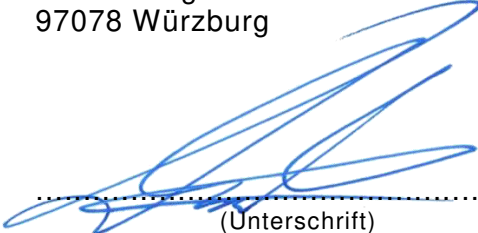
Begründung zur

7. Änderung des Flächennutzungsplans

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 14.07.2021
geändert: 24.11.2021



(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Zweck der Planung	3
B) Stand der Bauleitplanung	6
C) Bestandsanalyse	7
1. Lage im Raum	7
2. Demographie	8
3. Natur und Landschaft	10
3.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	10
3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
4. Siedlungsstruktur	12
4.1 Allgemein	12
4.2 Infrastruktur	12
D) Planung	14
1. Ausgangsüberlegungen	14
2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	15
3. Siedlungsentwicklung	16
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5. Neuausweisung	17
E) Durchführung des Verfahrens	21
1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	21
2. Aufstellungsbeschluss	21
3. Beteiligung der Bürger	21
4. Auslegung	22
5. Feststellungsbeschluss	22
6. Genehmigungsvermerk	22
7. Bekanntmachung der Genehmigung	23

A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Gemeinde Hettstadt besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969, der in den Folgejahren mehrfach angepasst wurde.

Planungsgrundlage ist die rechtswirksame 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2014, in Kraft getreten am 10.11.2014 in der eine Überplanung des gesamten Gemarkungsbereiches erfolgte.

Im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde Hettstadt maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden.

An den Zielsetzungen der ursprünglichen Planungen hat sich prinzipiell nichts geändert.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Absatz (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Einzelnen die folgenden Änderungen:

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

Für die Änderung der beschriebenen Teilflächen gibt es folgende Veranlassung:

Zu 7.1:

Auch wenn die Gemeinde Hettstadt ortsnah zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung stellen kann, definiert sich die Gemeinde 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 auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Entsprechend ihrer geplanten Zweckbestimmung werden die Fläche 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 die 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 Dörfliche Mischgebiet wird hier nicht länger angestrebt. Vielmehr entstehen hier derzeit bereits Flächen für den Gemeinbedarf.

Wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist jedoch die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes sowie die Schaffung neuer Grundstücke für Gewerbetreibende.

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur die relevanten Planausschnitt aus dem gesamten Gemeindegebiet.

B) Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Hettstadt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1969, der am 04.03.1969 von der Regierung von Unterfranken ohne Auflagen genehmigt wurde.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch folgende Änderungen ergänzt:

1. Änderung vom Juli 1979, i.d.F. Mai 1981,
genehmigt am 15.01.1982,
rechtskräftig seit 27.01.1982.
2. Änderung vom Jan. 1993 i.d.F. März 1994,
genehmigt am 28.06.1994,
rechtskräftig seit 11.07.1994.
3. Änderung vom April 1994 i.d.F. August 1994,
genehmigt am 28.03.1995,
rechtskräftig seit 04.04.1995.
4. Änderung vom April 1998,
genehmigt am 17.12.1998,
rechtskräftig seit 29.12.1998.
5. Änderung vom April 2003 i.d.F. März 2005,
genehmigt am 07.04.2005,
rechtskräftig seit 26.04.2005.
6. Änderung vom August 2014,
genehmigt am 03.11.2014,
rechtskräftig seit 10.11.2014.

Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Hettstadt besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist.

Zuletzt wurde folgendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt

- WA „Altensteig“
Satzungsbeschluss: 26.04.2017
- WA „Altensteig, 1. Änderung“
Satzungsbeschluss: 18.09.2019

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

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

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.

Durch seine hohe Wohnqualität ist Hettstadt ein beliebter Wohnstandort, von dem aus zu den Arbeitsplätzen in Würzburg gependelt wird.

Um die Eigenständigkeit der Gemeinde Hettstadt zu stärken, muss die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet unterstützt werden.

In dem gültigen Flächennutzungsplan sind vorrangig zwei Flächen für Gewerbeansiedlungen vorgesehen, die bereits erschlossen und zwischenzeitlich vollständig an Gewerbetreibende veräußert sind.

2. Demographie

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	3625 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 Gemeinde Hettstadt verfügt derzeit über keine im Gemeindebesitz befindlichen Gewerbegrundstücke, die sie Interessenten anbieten kann. Nachdem die letzten Gewerbegrundstücke veräußert wurden, und regelmäßig Anfragen von Interessenten nach Gewerbegrundstücken eingehen, da die Lage von Hettstadt aufgrund der Verkehrsanbindung nach Würzburg aber auch zur Autobahn A3 günstig ist, möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, weitere Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Weiterhin besteht Bedarf von ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Erweiterung außerhalb der gewachsenen Ortslage.

Ohne entsprechendes Flächenangebot ist ein Verlust von Gewerbetreibenden und Arbeitsplätzen zu befürchten. Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Gemeinde mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entgegenwirken.

Daneben hofft die Gemeinde unter Berücksichtigung der attraktiven Lage neue Impulse durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben zu erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Leerstände oder Brachflächen für gewerbliche Nutzung sind in Hettstadt nicht vorhanden.

Bestehende Brachflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand und können von der Gemeinde nicht erworben werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Nutzungen wäre die Ansiedlung von Gewerbe, selbst wenn entsprechende Flächen durch eine Vermittlung der Grundstücke an Interessenten veräußert werden könnten, aufgrund der zu erwartenden Emissionen und Immissionen nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Somit bestehen aktuell keine Optionen für die Gemeinde, Interessenten für eine gewerbliche Ansiedlung in der Ortslage Hettstadt zu gewinnen.

Weiterhin soll durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes langfristig die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs gesichert werden.

3. Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet berührt keine als Biotop oder Naturschutzgebiet kartierten Flächen. Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden, neben Flächen die bereits als überbaubare Flächen ausgewiesen sind, auch bislang als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzte Flächen zukünftig als Sondergebiet „Einzelhandel“ bzw. gewerbliche Flächen oder Flächen für Mischbebauung festgesetzt.

Die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Details können dem Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans entnommen werden.

Der Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument des Planungsbüros für Landschaftsarchitektur Miriam Glanz, Leutershausen vor und ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Alle weiteren Informationen und Ausführungen sind in diesem Dokument wiedergegeben.

3.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Die umweltrelevanten Ziele des Projektes können dem Umweltbericht entnommen werden.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung zum Standort von GE-Flächen hat sich Folgendes gezeigt:

Im Zuge der Ausweisung der Vorbehaltsfläche für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wurden die auf der Gemarkung Hettstadt vorhandenen Standorte geprüft.

Neben dem Wasserschutzgebiet ist die Ortslage Hettstadt weitgehend durch Wohnbebauung geprägt, die die Anordnung von gewerblich genutzten Flächen aufgrund emissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen deutlich erschwert. Gebiete nördlich und westlich der Ortslage sind hierdurch ungeeignet. Zudem verhindert die enge Straßenführung in Hettstadt die Ausweisung eines Gewerbegebietes in den nördlichen und westlichen Lagen.

Innerorts ist Gewerbe ebenfalls nicht gewünscht, hier fehlen Entwicklungsmöglichkeiten und Platz. Auch reine Logistik o.ä. ist innerorts nicht umsetzbar, da die unterschiedlichen Nutzungen, der Ausbaugrad der vorhandenen Straßen und die Straßenführung gegen Gewerbestandorte sprechen.

Innerorts besteht zudem ein direkter Konflikt aufgrund der engen Bebauung, d.h. die unmittelbare Nähe von Gewerbe- und Wohnnutzung führt zu Konflikten.

Der gewählte Standort ist der für die Gemeinde Hettstadt sinnvollste Standort um für die Zukunft eine Sicherung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

Diese Sachlage wurde im Umweltbericht dargelegt.

Die Gemeinde Hettstadt wird die weitere Planung (Bebauungsplan und Erschließung) im Parallelverfahren durchführen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind im Umweltbericht aufgeführt. Auf diese wird verwiesen.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes können dem Umweltbericht entnommen werden.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend beeinflusst, dass das Gewerbegebiet in östlicher Richtung erweitert wird.

Dabei sollen ortsnahe Arbeitsplätze durch die Schaffung der Gewerbeflächen gesichert werden und ein Einzelhandelsmarkt etabliert werden.

Die weiteren Änderungen greifen nur minimal in die Siedlungsstruktur ein.

4.2 Infrastruktur

Zu 7.1.

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße St 2298 und die bestehenden Ortsstraßen „Am Hoffeld“ erschlossen.

Über die Staatsstraße St 2298 erfolgt der Anschluss an die Bundesautobahnen BAB A 3 und BAB A 81 über die Bundesstraßen B 8 bzw. B 27. Weiterhin ist über die B8 auch die Stadt Marktheidenfeld schnell erreichbar. Die Stadt Karlstadt kann über die B 27 schnell und verkehrsgünstig erreicht werden.

Über die Staatsstraße 2298 erfolgt neben der Anbindung über die B 8 eine zusätzliche Anbindung an das Regionalzentrum Würzburg. Dabei führt diese Verbindung direkt über die Gemeinde Zell in die Gewerbegebiete „Neuer Hafen/Veitshöchheimer Straße“ der Stadt Würzburg.

Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden:

- Die Gemeinde Hettstadt bezieht Trink- und Löschwasser über den Zweckverband Wasserversorgung Mittelmain
- Die Gemeinde Hettstadt ist ordnungsgemäß an die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Ahlbachgruppe angeschlossen.
- Die Müllabfuhr erfolgt über das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg.
- Alle wichtigen Einrichtungen zur Telekommunikation sind in Hettstadt vorhanden.

- Es ist jedoch notwendig, für die weitere Ausführung eine neue Trafostation nahe dem Lastschwerpunkt zu errichten.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so abgestimmt werden, dass die Aufwendungen der Versorger bei der Ausführung der Planung möglichst geringgehalten werden.

Zu. 7.2 bis 7.4

Hierbei handelt es sich um kleinräumige Anpassungen, die bereits umfänglich über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen abgedeckt sind.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Zu 7.1:

In der Urfassung des Flächennutzungsplans wurden die Bedarfswerte u.a. für Gewerbe ermittelt. Diese wurden mit der 1., 3. und 4. Änderung bedarfsgerecht fortgeschrieben.

Die damals getroffenen Überlegungen sind grundsätzlich noch gültig.

Die in der vorliegenden 7. Änderung ausgewiesene Flächen für gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen sind erforderlich, um auch zukünftig die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen und somit den Altort zu entlasten und weitere ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen.

Weiterhin ist zur Sicherstellung der Versorgung der Einwohner mit dem täglichen Bedarf die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes zielführend.

Aus diesem Grund ist hier eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zu 7.2

Die Anpassungen des Flächennutzungsplanes dienen der Beschreibung der bereits etablierten tatsächlichen Nutzung.

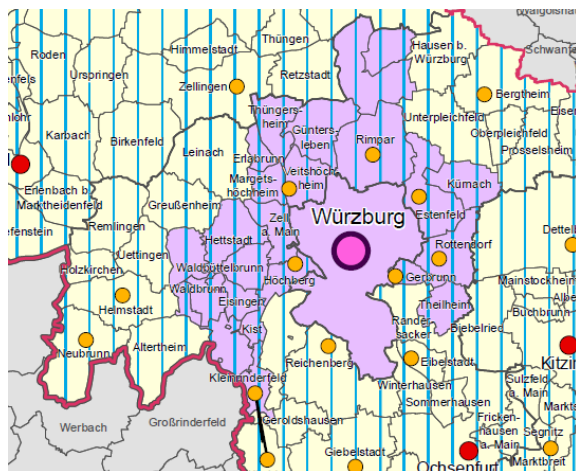
Zu 7.3. und 7.4

Die Anpassungen des Flächennutzungsplanes stellen kleinräumige Korrekturen dar, die die genetische Entwicklung im Altortbereichs aufgreifen und bedarfsgerecht fortschreiben.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013, zuletzt geändert am 01.03.2018) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 17.10.2017) wird das Gemeindegebiet Hettstadt als "Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf" eingestuft.

Die Gemeinde Hettstadt liegt im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg.



Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte 1
(Stand: 20180323)

Hettstadt wird als für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich definiert.

Der Regionalplan empfiehlt eine enge interkommunale Kooperation bei der weiteren Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten. Hierzu trägt die Ausweisung des Gewerbegebiets bei, da sich dieses in Richtung der Gewerbestandorte der Gemeinde Waldbüttelebrunn entwickeln.

Sondierungsgespräche zu einer intensiveren Zusammenarbeit der beiden Gemeinde finden bereits seit geraumer Zeit statt.

Durch die Anordnung von gemischten Bauflächen als Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet wird auch den Forderungen zur klaren baulichen Trennung zwischen Wohn- und Gewerbestandorten Rechnung getragen.

3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung sieht die gewerbliche Entwicklung im nordöstlichen Bereich der Ortslage Hettstadt entlang der Staatsstraße St 2298 vor.

Ohne eigene Grundstücke stehen der Gemeinde keine gewerblichen Grundstücke zur Verfügung.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist. Durch die bestehenden Einwirkungen aus Straße und bestehendem Gewerbebetrieb ist die Auswirkung auf die Natur hier niedriger als an anderen Standorten in der Gemarkung Hettstadt. Diese sind durch das Trinkwasserschutzgebiet oder die bestehende Wohnbebauung für die Ausweisung von Gewerbeflächen ungeeignet.

Weitere Details sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiterführenden Bebauungsplanung konkrete Angaben zur Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung, Ausgleich nicht minder-/vermeidbaren Eingriffen) erforderlich werden und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vertieft zu prüfen sind. Es werden hierzu Bestandserhebungen v.a. der Avifauna erforderlich.

5. Neuausweisung

Zu 7.1:

Die Erweiterung des Gewerbeareals „Burgleiten“, grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiets sowie an gemischte Bauflächen und im Randbereich an Wohnbauflächen an.

Erweiterungsfläche	7.1 Burgleiten	Gesamtgröße:	G/M/SO 2,87 ha
Flur-Nr.:	3946/1 und 2440/67 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 3908, 3947, 3948, 2440/107 und 3110 der Gemarkung Hettstadt		
Aktuelle Nutzung:	sonst landwirtschaftliche Fläche		
Angrenzende Nutzungen:	Gewerbefläche, gemischte Baufläche, Einzelhandelsfläche		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Landwirtschaft		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 10		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>	<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>		
Gewerbefläche, Schutzgrad Immissionsschutz: Gewerbe Erschließung unproblematisch	Eingriff ins Landschaftsbild		
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>	<u>Ausgleich:</u>		
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes	1,5 ha	Art:	Maßnahme des Ökokontos Hettstadt, Ausbildung eines Ortsrandes

Zu 7.2

Das Sondergebiet landwirtschaftliche Hallen grenzt an bestehende bzw. geplante Wohnbauflächen.

Erweiterungsfläche	SO landwirt. Hallen	Gesamtgröße:	SO _{landw.} Hallen 2,18 ha
Flur-Nr.:	3690 Teilfläche, 3691, 3692, 3693, 3693/1, 3693/2, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710 teilw, 3711 teilw		
Aktuelle Nutzung:	Sondergebiet landwirtschaftliche Hallen		
Angrenzende Nutzungen:	Wohnbauflächen		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Wohnbaufläche		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	SO landwirt. Hallen		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 16		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Sondergebietsfläche, Schutzgrad Immissionsschutz: Landwirtschaft Erschließung unproblematisch		Eingriff ins Landschaftsbild	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>	
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes			Art: entfällt

Zu 7.3:

Die Umwandlung von Flächen für den Gemeinbedarf Schule in gemischte Bauflächen grenzt dörfliche Wohngebiete (MD) und Flächen für den Gemeinbedarf an.

Erweiterungsfläche	7.3 Schulumfeld	Gesamtgröße:	M	0,25 ha
Flur-Nr.:	1239/1, 1239, 1238/1 und Teilfläche von 1238			
Aktuelle Nutzung:	Dörfliches Mischgebiet			
Angrenzende Nutzungen:	Dörfliches Mischgebiet, Flächen für Gemeinbedarf			
Bisherige Ausweisung im FNP:	Flächen für Gemeinbedarf Schule			
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	gemischte Baufläche			
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	ca. 3			
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>		
Mischgebietsfläche, Schutzgrad Immissionsschutz: Mischnutzung Erschließung unproblematisch		Keine Auswirkungen		
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>		<u>Ausgleich:</u>		
keiner		entfällt		

Zu 7.4:

Die Umwandlung von gemischten Bauflächen in Flächen für den Gemeinbedarf Verwaltungsgebäude grenzt an dörfliche Wohngebiete (MD) und Flächen für den Gemeinbedarf an.

Erweiterungsfläche	7.4 Rathausumfeld	Gesamtgröße:	Gemeinbedarf 0,076 ha
Flur-Nr.:	170/1 und Teilfläche 170		
Aktuelle Nutzung:	Platzfläche		
Angrenzende Nutzungen:	Dörfliches Mischgebiet, Flächen für Gemeinbedarf		
Bisherige Ausweisung im FNP:	Dörfliche Mischgebiet		
Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Fläche für Gemeinbedarf		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	0		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>		<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>	
Fläche für Gemeinbedarf, Schutzgrad Immissionsschutz: Mischnutzung Erschließung unproblematisch		Keine Auswirkungen	
<u>Zu erwartender Eingriff:</u> keiner		<u>Ausgleich:</u> entfällt	

E) Durchführung des Verfahrens

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

In Anlage 1 ist eine Liste der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Ausarbeitung des Planes beteiligt werden beigefügt.

2. Aufstellungsbeschluss

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.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger fand ortsüblich durch Offenlegung der Planung in der Zeit vom 08.10.2021 bis zum 09.11.2021 statt.

4. Auslegung

Plan und Begründung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.07.2021 wurden in der Zeit vom 08.10.2021 bis zum 09.11.2021 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 24.11.2021 vom Gemeinderat geprüft und abgewogen.

Die Fortschreibung von Plan und Begründung der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.11.2021 wurden in der Zeit vom 23.12.2021 bis 07.02.2022 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung vom _____. geprüft und abgewogen.

5. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____. die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____. redaktionell geändert am _____. festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Würzburg hat mit Bescheid vom am _____, Az. _____ am _____ die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____. redaktionell geändert am _____. am _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

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
48	Gewerbeaufsichtsamt
49	Deutsche Flugsicherung
50	Landesfischereiverband Bayern e.V.
51	Landesjagdverband Bayern e.V.
52	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
53	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e.V.
54	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
55	Verein zum Schutz der Bergwelt
56	Wanderverband Bayern
57	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern