

Umweltbericht

**zum Bebauungsplan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ mit 4. Änderung
des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“
Gemarkung Hettstadt, Gemeinde Hettstadt**

Landkreis Würzburg

Entwurfsverfasser

**Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Stand 30.09.2021**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	1
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	2
2.1	Schutzgut Boden und Fläche	2
2.2	Schutzgut Klima/Luft	2
2.3	Schutzgut Wasser	3
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	4
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	5
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
2.8	Wechselwirkungen	5
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)	5
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	6
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	6
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	7
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	7
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	7

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ in Hettstadt mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ sollen in Hettstadt wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe angeboten werden. 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. 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.

Für einen konfliktfreien Übergang von dem bestehenden Mischgebiet sowie dem Wohngebiet nördlich des Geltungsbereichs wird ein Teilbereich als Mischgebietsfläche vorgesehen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ ist zur verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ an die Straße „Am Hoffeld“ erforderlich.

Die Gemeinde Hettstadt beabsichtigt, eine ca. 2,87 ha große Fläche auf den Flurnummern 2440/67, 3946/1 sowie 2440/107, 3908, 3947, 3948, und 3110 (jeweils TF) der Gemarkung Hettstadt als

- Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 auf ca. 0,4 ha
- Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 auf ca. 1,12 ha
- Sondergebiet „Handel“ mit einer GRZ von 0,8 auf ca. 0,64 ha
- öffentliche Verkehrsflächen, Fußwege und Stellplätze
- öffentliche und private Grünflächen
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Flächen des Ökokatasters als externe Ausgleichsflächen

festzusetzen.

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

Etwa 250 m östlich des Geltungsbereichs liegt der Flugplatz Hettstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ackerbaulich genutzt.

Im Westen, Süden und Osten liegen landwirtschaftliche Grünwege, daran schließen zur Staatsstraße hin die Altgrasfluren der straßenbegleitenden Böschung an.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegen im Westen Gewerbebetriebe und im Norden Wohngebiete. Nach Osten schließen ebenso wie südlich der Staatsstraße St 2298 weitere Ackerflächen an.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im Regionalplan für die Region Würzburg wird Hettstadt eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich zugesprochen.

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 Waldbüttelbrunn entwickeln. Sondierungsgespräche zu einer intensiveren Zusammenarbeit der beiden Gemeinden 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 baulichen Trennung zwischen Wohn- und Gewerbestandorten Rechnung getragen.

Der Regionalplan für die Region Würzburg in der derzeit gültigen Fassung enthält keine landschaftsbezogenen Darstellungen für den Geltungsbereich.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettstadt (6. Änderung, aus dem Jahre 2014, in Kraft getreten am 10.11.2014) stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Süden die öffentliche Verkehrsfläche der Staatsstraße St 2298 dar.

Für die Ausweisung von Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettstadt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ im Parallelverfahren anzupassen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Der geologische Untergrund des Geltungsbereichs ist durch die Unteren Tonstein-Gelbkalkschichten des Unteren Keupers mit einer Wechsellagerung von Ton- und Mergelsteinen sowie schluffigen bis feinkörnigen Sandsteinen geprägt. Diese sind im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs großflächig mit Lößlehm überdeckt.

Die Bodenart im Geltungsbereich sind (Para-)Rendzinen aus Schluff bis Ton, verbreitet mit einer flachen Deckschicht aus Carbonatschluff bis -lehm.

überwiegen Pararendzinen, selten auch Braunerde-Pararendzinen aus skelettführendem Lehm bis Ton.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke besteht nach derzeitiger Kenntnis kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Prognose

Mit dem Bebauungsplan 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 Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen, Grünwegen und Straßennebenflächen wird eine höhere Versiegelung auf ca. 2,5 ha des Geltungsbereichs möglich.

Insgesamt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental getönt und überdurchschnittlich trocken und warm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8-9 °C.

Kleinklimatisch haben die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt entsprechend dem Relief langsam ab.

Prognose

Auswirkung auf das Kleinklima und den Kaltluftabfluss durch die geplante Bebauung ergeben sich nicht.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Vorfluter des Geltungsbereichs ist der Bürgleinsgraben (Gewässer III. Ordnung), der durch die Ortslage von Hettstadt von Nordosten nach Süden verläuft und über den Gehägsgraben und den Waldbüttelbrunner Augraben in den Aalbach mündet.

Der Bürgleinsgraben ist im Norden 220 m, im Südwesten ca. 600 m von dem geplanten Bebauungsgebiet entfernt und es besteht kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich. Ca. 900 m östlich beginnt das Wasserschutzgebiet Zell a. Main.

Prognose

Verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dem Rückhalt des im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser, so dass Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt des Gebietes vermindert werden: Ein Regenrückhaltebecken zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses wird im Gebiet vorgesehen. Dachregenwasser soll gesammelt (Hinweis 3), Flachdächer begrünt werden (Hinweis 8).

Mit der Versiegelung bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen, Grünwegen und Straßennebenflächen wird die Grundwasserneubildungsrate auf ca. 2,5 ha des Geltungsbereichs verringert.

Insgesamt ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ackerbaulich genutzt.

Im Westen, Süden und Osten liegen landwirtschaftliche Grünwege, daran schließen zur Staatsstraße hin die Altgrasfluren der straßenbegleitenden Böschung an.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegen im Westen Gewerbebetriebe und im Norden Wohngebiete. Hier befinden sich schmale Gehölzstrukturen, die überwiegend aus Ziergehölzen bestehen. Nach Osten schließen ebenso wie südlich der Staatsstraße St 2296 weitere Ackerflächen an.

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand: 4/2021) und dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Würzburg sind im Untersuchungsraum selbst keine wertgebenden Tierarten aktuell dokumentiert.

Für die Kirche in Hettstadt wird ein älterer Nachweis eines Fledermaus-Sommerquartiers von Braunem Langohr und Großem Mausohr im ABSP genannt.

Ein Vorkommen der typischen bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Goldammer, ggf. auch Rebhuhn oder Wiesenschafstelze mit Brutplatz ist in den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Untersuchungsgebietes anzunehmen. Im Rahmen der noch nicht abgeschlossenen faunistischen Begehungen wurden/werden die tatsächlich vorkommenden Bodenbrüter im Rahmen von 6 Begehungen erfasst. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Im Geltungsbereich liegen keine Europäischen Schutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG, ebenso keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen sowie keine Biotope, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst wurden.

Prognose

Mit der Ausweisung von Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie von Verkehrsflächen gehen die Lebensräume Acker, Grünweg und Straßenbegleitgrün verloren, die als Lebensräume mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen sind.

Weiterhin werden für die verkehrliche Anbindung eine bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche und befestigte Straßenflächen der St 2298 in den Bebauungsplan mit einbezogen, für die jedoch kein zusätzlicher Eingriff zu bilanzieren ist.

Dem mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff werden dementsprechend 14.968 m² als Kompensationsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Hettstadt zugeordnet.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung entstehen Puffer- und Abstandsflächen nach Osten.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich nach vorläufiger Einschätzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ der Gemeinde Hettstadt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen wird. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen (siehe Festsetzung C 4).

Insgesamt sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ der Gemeinde Hettstadt verbundenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingriffsminimierungsmaßnahmen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto der Gemeinde Hettstadt von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Bestand Naherholung

Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße und der intensiv ackerbaulich genutzten Flächen hat die Umgebung des Geltungsbereichs kaum Bedeutung als Feierabend-/Naherholungsraum für Hettstadt.

Lediglich der landwirtschaftliche Erschließungsweg im Norden (Fl.Nr. 3908) wird auch als Spazierweg genutzt

Prognose

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans nicht verbunden, weil der bestehende Weg erhalten bleibt bzw. über die neue Straßenführung wieder angebunden wird.

Bestand Lärmsituation

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die vorhandene Staatsstraße St 2298 und die angrenzenden Gewerbebetriebe sowie den Flugplatz gegeben.

Prognose

In einem schalltechnischen Gutachten ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorgesehen werden müssen.

Sonstiges

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

Insgesamt ist unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen für das Schutzgut Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist durch die Lage am südwestlichen Ortsrand auf dem Höhenrücken des Schellenbergs/Schellenhöhe im Übergang zur intensiv ackerbaulich genutzten Flur gekennzeichnet. Die Staatsstraße St 2298 verläuft hier annähernd in Ost-West-Richtung und auch der Flugplatz auf der Höhe neben der Staatsstraße orientiert sich in diese Richtung.

Der Geltungsbereich liegt auf ca. 300 m ü. NN, der Hang ist flach nach Nordwesten in Richtung Siedlung geneigt.

In der Umgebung des Geltungsbereichs fehlen Gehölzstrukturen fast vollständig, so dass der Bereich von Nordosten, Osten und Süden einsehbar ist. Aufgrund der Lage auf dem Höhenrücken ist die Siedlungserweiterung auch aus der Ortslage von Hettstadt teilweise einsehbar.

Prognose

Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand und von Süden und Osten einsehbar.

Sichtkulissen fehlen, so dass der landschaftlichen Einbindung der Siedlungserweiterung mit der Ausbildung eines Ortsrandes nach Osten deshalb besondere Bedeutung zukommt.

Entsprechende Maßnahmen zur Ausbildung einer Landschaftshecke im Osten sowie zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Eingrünung des Rückhaltebeckens werden vorgesehen und sind im Grünordnungsplan detailliert erläutert.

Insgesamt ist bei Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 07/2021).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die mit der Ausweisung verbundene Versiegelung.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne den Bebauungsplan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ in Hettstadt würde die landwirtschaftliche Nutzfläche am südöstlichen Ortsrand erhalten bleiben.

Eine Siedlungserweiterung für gewerbliche Flächen und ein Sondergebiet „Handel“ würde möglicherweise an anderer Stelle (vermutlich ebenfalls im Außenbereich) realisiert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ ist zur verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ an die Straße „Am Hoffeld“ erforderlich.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ in Hettstadt ausführlich dargestellt und werden nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. artenschutzrechtlicher Tatbestände bzw. von Arten und Lebensräumen

- Festsetzung zum Beginn der Oberbodenarbeiten zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten (Festsetzung Nr. C 4)
- Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere unter dem Zaun (Festsetzung Nr. B 8.3)
- Empfehlung, autochthone (aus Saatgut/ Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnener) Gehölze zu verwenden (siehe Hinweis 7)

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Schutz des Bodens (Festsetzung B 11 und Hinweis 5)
- Dachbegrünung bei Flachdächern (Hinweis 8)
- Dachregenwasser soll in Zisternen gesammelt werden (Hinweis 3).

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes

- Mit der Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen auf das natürliche Gelände wird die Beachtung der Topographie im Baugebiet sichergestellt, dass keine den Maßstab sprengende Gebäudestruktur entstehen kann, die über das hinausgeht, was bereits in der näheren Umgebung zulässig ist (Festsetzung B 3 und B 7.2).
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen im Bebauungsplan (Festsetzung Nr. C 2). So wird eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt und die Ausbildung gestaffelter Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines Ortsrands ermöglicht (s.u.).
- Gliederung langer Gebäudefassaden durch vegetative Begrünungsmaßnahmen (Siehe Hinweis 6)

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Bei den im Bebauungsplan „Burgleiten“ vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) abgearbeitet.

Das Gebiet wird als ein Baugebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft, das geplante MD-Gebiet mit der GRZ 0,6, GE-Gebiet GRZ 0,8 und SO-Gebiet GRZ 0,8 dem Eingriffstyp A zugerechnet. Der ermittelte Kompensationsumfang für den Bebauungsplan „Burgleiten“ beträgt 14.968 m².

Für dieses Ausgleichserfordernis wird eine entsprechende Kompensationsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Hettstadt zugeordnet.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für weitere mögliche Gewerbestandorte wurden verschiedene Standorte im Gemeindegebiet Hettstadt geprüft.

Neben dem Wasserschutzgebiet ist die Ortslage Hettstadt weitgehend durch Wohnbebauung geprägt, die die Anordnung von gewerblich genutzten Flächen aufgrund emissionsschutzrechtlicher 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 Gewerbebestände 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.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Hettstadt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In dem Bebauungsplan GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ in Hettstadt mit 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ sind folgende Festsetzungen auf 2,87 ha vorgesehen:

- Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 auf ca. 0,4 ha
- Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 auf ca. 1,12 ha
- Sondergebiet „Handel“ mit einer GRZ von 0,8 auf ca. 0,64 ha
- öffentliche Verkehrsflächen, Fußwege und Stellplätze
- öffentliche und private Grünflächen
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Flächen des Ökokatasters der Gemeinde Hettstadt als externe Ausgleichsflächen

Dadurch ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ in Hettstadt in Verbindung mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ der Gemeinde Hettstadt vorgesehenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Von städtebaulicher bzw. landschaftsplanerischer Bedeutung ist die Tatsache, dass mit diesem Bebauungsplan der südöstliche Ortsrand ausgebildet werden kann, der die Einbindung in die Landschaft und die Schaffung von Pufferstrukturen ermöglicht.