

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2021-33
(Bitte bei Antwort angeben)

vorab per E-Mail:

Gemeinde Hettstadt
vertreten durch
Frau Erste Bürgermeisterin Rothenbucher
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Dürr

Telefon: 0931 8003-5426
Fax: 0931 8003-90-5426
E-Mail:
s.duerr@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 510

Würzburg, 10.11.2021

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der/des Gemeinde Hettstadt
7. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 14.07.2021**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Rothenbucher,
sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 08.11.2021 reichen wir anbei die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Würzburg zum o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Hettstadt nach:

Naturschutz

Der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettstadt stehen keine grundlegenden naturschutzfachlichen Belange entgegen.

Artenschutzrechtliche Belange werden sowie die Eingriffsbilanzierung im parallellaufenden Verfahren „Bebauungsplan Burgleiten mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Herrenacker und Grundweg“ geprüft.

Wir bedanken uns für die kurzfristig gewährte Fristverlängerung.

Das beauftragte Planungsbüro IB Arz erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

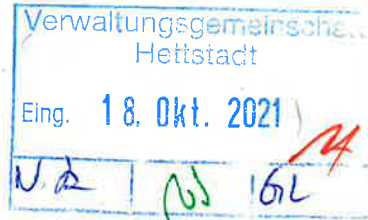
gez.

Dürr



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

Gemeinde Hettstadt
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt



08.10.2021

ROF-SG26-3851.1-3-2294-2

Ella Meserth
(0921) 604-1385
(0921) 604-41385

M 101
Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de

13.10.2021

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon
Telefax
Zimmer
E-Mail

Datum

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettstadt
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Telefon 0921 604-0
Telefax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Mit freundlichen Grüßen

Meserth

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg





Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken



ALE Unterfranken • Postfach 55 40 • 97005 Würzburg

Gemeinde Hettstadt
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
LD-A/A1 – G 4611

Name
Elisabeth Reußner

Telefon
0931 4101-421

Würzburg, 10.11.2021

Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt		
Eing. 12. Nov. 2021		
K/R	ND	GLIGD 2

Vollzug des Baugesetzbuchs, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettstadt,
Gemeindeteil Hettstadt, i.d.F. vom 14.07.2021, Landkreis Würzburg;
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Flächennutzungsplan-Änderung bestehen keine flurbereini-
gungsrechtlichen Bedenken.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unter-
franken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-
gesetz vorgesehen.

Bezüglich Abschnitt 7.1 weisen wir jedoch auf Folgendes hin:

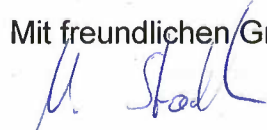
Der Verlust von Flächen für die Landwirtschaft ist zu bedauern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass die Er-
schließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ge-
währleistet ist und die Bewirtschaftung ungehindert erfolgen kann.

Durch die Ansiedlung von Einzelhandel am Ortsrand sollte es zu keiner Kon-
kurrenzsituation mit bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Ortskern
kommen, um einer möglichen Verödung des Ortskern vorzubeugen.

Das Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG erhält eine Kopie dieser
Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Stadler
Baudirektor



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Gemeinde Hettstadt
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
Projekt-Nr.: 2191
08.10.2021

Unser Zeichen
11-8681.1-111351/2021

Bearbeitung
Jürgen Gruber
Juergen.Gruber@lfu.bayern.de
Tel. +49 (821) 9071-5681

Datum
21.10.2021

**Bauleitplanung Gemeinde Hettstadt - Bebauungsplan GE/SOHandel „Burgleiten“ und 4. Änderung Bebauungsplan „Herrenäcker und Grundweg“ sowie 7. Änderung des Flächennutzungsplanes;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit zwei E-Mails vom 08.10.2021 des Planungsbüros Arz Ingenieure geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderungen.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** und die **Rohstoffgeologie** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de



111351/2021

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Unteren Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht völlig auszuschließen.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Max Schmid (Referat 102, Tel. 09281/1800-4731).

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, Tel. 09281/1800-4751).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Gruber

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

vorab per E-Mail:

Gemeinde Hettstadt
vertreten durch
Frau Erste Bürgermeisterin Rothenbucher
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2021-33
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Dürr

Telefon: 0931 8003-5426
Fax: 0931 8003-90-5426
E-Mail:
s.duerr@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 510

Würzburg, 08.11.2021

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der/des Gemeinde Hettstadt
7. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 14.07.2021**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Rothenbucher,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im o. a. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Hettstadt mehrere Teilflächen zu ändern:

Änderung 7.1:

Umwandlung von den bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in ein Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und ein Sondergebiet Handel (SO Handel). Der Änderungsbereich liegt am Süd-Östlichen Ortsrand der Gemeinde Hettstadt und grenzt im Osten an den Außenbereich nach § 35 BauGB an (Flächen für die Landwirtschaft). Weiter östlich liegt in ca. 250 m Entfernung der Flugplatz. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenäcker Grundweg“ an welcher im Großteil des angrenzenden Bereichs ein Mischgebiet (MI) und auf dem Reststück noch Allgemeine Wohnflächen (WA) festsetzt. Im Süden verläuft die Staatsstraße St 2298, angrenzend daran ist der Außenbereich nach § 35 BauGB (Flächen für die Landwirtschaft). Im Westen schließt an den Änderungsbereich 7.1 der rechtsgültige Bebauungsplan „Herrenäcker Grundweg“ an, welcher ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Im Parallelverfahren zur Änderung 7.1 des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 14.07.21 läuft die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/SO Handel „Burgleiten“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenäcker und Grundweg“ i.d.F. vom 14.07.21.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schlorstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schlorstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

Art der Nutzung:

Bezüglich der Art der Nutzung wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen. Eine abschließende Stellungnahme aus Bauplanungsrechtlicher Sicht bez. der Art der Nutzung kann erst erfolgen, wenn eine abschließende Stellungnahme des Immissionsschutzes vorliegt.

Plandarstellung

- Die Linie des Schutzstreifens der Isophonlinie 57/40 dB(A) verläuft durch das MI. Diese ist in den vorliegenden Planunterlagen im Bereich der Änderung 7.1 nicht dargestellt. Ggf. ist die Isophonlinie in die Änderung 7.1 des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Dies ist mit dem Immissionsschutz abzustimmen.
- Die Linie der Platzrunde des Flugplatzes verläuft durch das GE und das SO Handel. Diese ist in den vorliegenden Planunterlagen im Bereich der Änderung 7.1 nicht dargestellt. Die Linie ist daher noch in der Plandarstellung zu ergänzen und in der Legende zur Zeichenerklärung mit aufzunehmen.
- Die Linie der Isophonlinie 60/53dB(A) verläuft durch das GE und das SO Handel. Diese ist in den vorliegenden Planunterlagen im Bereich der Änderung 7.1 nicht dargestellt. Ggf. ist die Isophonlinie in die Änderung 7.1 des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Dies ist mit dem Immissionsschutz abzustimmen.
- Es ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen, ob die Anbauverbotszone im Bereich des GE und SO Handel weitergeführt werden muss. Ggf. ist dann die Anbauverbotszone in der Plandarstellung zu ergänzen und in der Legende zur Zeichenerklärung aufzunehmen.
- Die Richtfunktrasse und deren Schutzstreifen verläuft durch das dargestellte MI. Die Linie ist entsprechend in der Plandarstellung und in der Zeichenerklärung aufzunehmen. Es wird empfohlen den Träger der Leitung im Verfahren zu beteiligen.

Änderung 7.2:

Hier soll die bisher dargestellte Fläche für Wohnbauflächen in ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Hallen umgewandelt werden. Angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung liegen im Norden und Westen Wohnbauflächen, im Süden grenzen Flächen mit der Darstellung allgemeines Wohngebiet an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenäcker und Grundweg“ an, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Bereich der 7.2 Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weinberg Nord“ welcher ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (Baugebiet für rein Landwirtschaftliche Nutzung) festsetzt. Daher handelt es sich bei dieser Änderung um eine nachträgliche Anpassung an den bereits bestehenden Bebauungsplan.

Sofern die betroffenen Fachstellen zustimmten, bestehen aus bauplanungsrechtlicher, technischer Sicht bez. der Änderung 7.2 keine Einwände.

Änderung 7.3:

Hier werden die bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf in Gemischte Bauflächen (M) umgewandelt. Angrenzend an den Geltungsbereich sind im aktuell gültigen FNP Wohnbauflächen (W), Dorfgebiet (MD), sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten an.

Sofern die betroffenen Fachstellen zustimmten, bestehen aus bauplanungsrechtlicher, technischer Sicht bez. der Änderung 7.3 keine Einwände.

Änderung 7.4:

Die bisher als Dörfliches Mischgebiet dargestellten Flächen sollen in Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden. Angrenzend an den Geltungsbereich sind im aktuell gültigen FNP Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Plandarstellung:

- Es eine Zweckbestimmung für die Flächen für den Gemeinbedarf festzulegen und in der Planzeichnung zu ergänzen.

Sofern die betroffenen Fachstellen zustimmten, bestehen aus bauplanungsrechtlicher, technischer Sicht bez. der Änderung 7.4 keine Einwände.

Allgemein:

Legende

- Es wird empfohlen, die Legende zur Zeichenerklärung auch solche zu benennen.

Zu dem Vorhaben ist insbesondere der Immissionsschutz, das Wasserrecht, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Träger der Leitung, der Naturschutz, das Straßenbauamt und Luftamt Nordbayern zu hören.

Fazit

Eine abschließende Stellungnahme ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich (Siehe Änderung 7.1).

2. Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Planunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Es liegen eine Begründung der ARZ Ingenieure GmbH & Co. KG, ein Planentwurf mit den zu ändernden Ausschnitten des FNP vom 14.07.2021 sowie ein Umweltbericht von Landschaftsarchitektin Miriam Glanz vom 30.09.2021 vor.

1. Die Gemeinde Hettstadt beabsichtigt mit der 7. Änderung des FNP folgende 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

2. Beurteilung zu Änderung 7.1:

Das Änderungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hettstadt auf einer Gesamtfläche von 2,87 ha. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg (Änderung 3)“, der anschließend an den Änderungsbereich 7.1 als Art der baulichen Nutzung einen Streifen Mischgebiet (MI) und weiter nördlich Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen und weiter östlich, in ca. 250 m Entfernung der Flugplatz. Südlich verläuft die Staatsstraße St 2298 und westlich im Geltungsbereich des Urplans „Herrenäcker und Grundweg“ ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Parallel zur Änderung 7.1 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} "Burgleiten".

Geplant ist den nördlichen Teil des Änderungsbereich 7.1 zukünftig in gemischte Baufläche umzuwandeln, den mittleren Bereich in gewerbliche Baufläche und südöstlich eine Sonderbaufläche Handel darzustellen.

Folgende Einwirkungen auf das Plangebiet sind relevant:

- Geräusche durch die Staatsstraße St 2298
- Geräusche durch die bestehenden Gewerbebetriebe
- Geräusche durch den Flugplatz Hettstadt
- Geräusche durch die geplante gewerbliche Baufläche

Laut Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplans, der parallel aufgestellt wird, ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. In dem schalltechnischen Gutachten sind die Einwirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche und der Sonderbaufläche Handel auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen sowie die o.g. Einwirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen.

Eine Beurteilung durch den Immissionsschutz ist erst möglich, wenn diese Schallimmissionsprognose vorliegt.

3. Beurteilung zu Änderung 7.2:

Der Änderungsbereich 7.2 ist bereits mit dem Bebauungsplan „Weinberg-Nord“, der ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Nutzung festsetzt, überplant. Im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier die Fortschreibung des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Nutzung angestrebt. Dafür soll der Änderungsbereich 7.2 als „Sondergebiet landwirtschaftliche Hallen“ dargestellt werden.

Bei einer Bestandsdarstellung ist keine fachliche Beurteilung durch den Immissionsschutz veranlasst. Die Verträglichkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhallen wurde im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

4. Beurteilung zu Änderung 7.3:

Laut Begründung wird die ursprünglich für die Erweiterung der Schule am Standort Hettstadt vorgesehenen Flächen für Gemeinbedarf zukünftig nicht benötigt. Daher soll durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen mittelfristig eine andere Nutzung ermöglicht werden. Die Flurstücke im Änderungsbereich 7.3 werden laut Begründung bereits als dörfliches Mischgebiet genutzt. Es handelt sich daher um eine Bestandsdarstellung.

Bei einer Bestandsdarstellung ist keine fachliche Beurteilung durch den Immissionsschutz veranlasst.

5. Beurteilung zu Änderung 7.4:

Durch die Sanierung des Rathauses sowie des Rathausumfeldes wird die in diesem Bereich im ursprünglichen FNP vorgesehene Nutzung als Dörfliches Mischgebiet nicht länger angestrebt. Vielmehr entstehen hier derzeit bereits Flächen für den Gemeinbedarf.

Bei einer Bestandsdarstellung ist keine fachliche Beurteilung durch den Immissionsschutz veranlasst.

Fazit: Eine Beurteilung der Änderung 7.1 durch den Immissionsschutz ist erst möglich, wenn die im Umweltbericht aufgeführte Schallimmissionsprognose vorliegt. Bei den anderen Änderungen (7.2 bis 7.4) handelt es sich um Bestandsdarstellungen, hier ist eine Stellungnahme des Immissionsschutzes nicht veranlasst.

3. Wasserrecht und Bodenschutz

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Durch die Bauleitplanung wird kein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers berührt. Das Vorhaben liegt im künftigen WSG Zeller Stollen, Zone III B – die vorgesehene WSG-VO ist zu beachten.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren durch die Gemeinde zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, Altlasten, Abwasser und Niederschlagswasser.

Bezüglich Bodenschutz/ Altlastenkataster besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Es bestehen keine Einwände.

4. Kreisentwicklung

Mit der geplanten 7. Änderung des FNP beabsichtigt die Gemeinde Hettstadt, einzelne Teilflächen an bestehende Planungen und Entwicklungsziele anzupassen.

Dies umfasst die Umwandlung einer bisher der Landwirtschaft gewidmeten Fläche in drei Teilflächen für Bauflächen, Gewerbeflächen und eine Sonderbaufläche Handel, die Umwandlung einer Wohnbaufläche in ein Sondergebiet landwirtschaftliche Hallen, die Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Baufläche und die Umwandlung einer dörflichen Mischgebietsfläche in eine gemischte Baufläche.

Mit den geplanten Maßnahmen sollen Entwicklungsmöglichkeiten aufgegriffen und die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden.

Aus Sicht der Kreisentwicklung können die geplanten Maßnahmen positiv auf die Entwicklung der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort wirken und damit zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Einwände gegen die geplanten FNP-Änderungen bestehen nicht.

5. Denkmalschutz

Bei den von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Bereichen sind keine denkmalfachlichen Belange betroffen. Soweit eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorliegt, wird auf diese verwiesen.

6. Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Stellungnahme konnte leider nicht fristgerecht erstellt werden.
Wir bitten hierfür um Fristverlängerung bis zum Freitag, 12.11.2021.

Das beauftragte Planungsbüro IB Arz erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr



Gemeinde Hettstadt
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt

per E-Mail: info@ib-arz.de
rathaus@hettstadt.de

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
2191
08.10.2021

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1309-40-5-1
Frau Wiebel

Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
380-1389	380-2389	H 394	03.11.2021
sandra.wiebel@reg-ufr.bayern.de			

7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplans GE/SO_{Handel} „Burgleiten“ und 4. Änderung des Bebauungsplans „Herrenäcker und Grundweg“ Gemeinde Hettstadt, Landkreis Würzburg Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen werden ein ca. 1,1 ha großes Gewerbegebiet, ein 0,6 ha großes Sondergebiet Handel sowie ein 0,4 ha großes Mischgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Postfachadresse den

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1
Hö = Hörleingasse 1
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22
E-Mail
poststelle@reg-ufr.bayern.de
Internet
http://www.regierung.unterfranken.bayern.de

Sie erreichen uns in

Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

Grund zur Aufstellung der Bauleitpläne ist es, in Hettstadt wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe anbieten zu können. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Vorgesehen sind ca. 10 Baugrundstücke.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nach hiesigem Stand in dem in Planung befindlichen Trinkwasserschutzgebiet Zeller Quellstollen (Zone III).

Gemäß den Grundsätzen 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. Nach Ziel B XI 2, 2.1 und 2.2 RP2 soll sichergestellt werden, dass die Bevölkerung mit einwandfreiem Wasser zukunftsicher versorgt wird; für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden. Der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

2 Einzelhandel

2.1 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren (SO_{Handel})

Nach Bewertung der höheren Landesplanungsbehörde entsteht durch die Sondergebietsausweisung ein Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher sind die Einzelhandelsziele des LEP zu beachten.

Gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP Satz 2 sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 LEP. Hettstadt ist kein zentraler Ort, die Größe des Lebensmittelmarktes ist mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht zu beanstanden.

Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Wesentliche Wohneinheiten sind in westlicher sowie nördlicher Richtung in rd. 250 m Fußweg zu erreichen, ebenso wie die nächste Bushaltestelle „August-Wörner-Straße“, die ortsüblich angefahren wird. Die Lage des geplanten Lebensmittelmarktes wird als integriert bewertet.

Gem. Ziel B IV 2.4.1 RP2 soll für die gesamte Region eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Der neue Lebensmittelmarkt verbessert die Nahversorgung von Hettstadt deutlich, was Ziel B IV 2.4.1 RP2 entspricht.

Die Sondergebietsausweisung entspricht damit grundsätzlich den Festsetzungen zum Einzelhandel des LEP sowie des RP2. Die Entstehung eines „Einkaufszentrums“ ist jedoch nicht zulässig, daher sollte die Bezeichnung des Sondergebietes so geändert werden, dass das Wort „Einkaufszentrum“ nicht mehr vorkommt.

2.2 Gewerbe- und Mischgebiet

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration gem. Ziel 5.3.1 LEP entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

In nicht zentralen Orten, wie in Hettstadt, müssen demnach in der Bauleitplanung bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um das Entstehen einer Agglomeration von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, generell auszuschließen.

Hierfür stehen unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und / oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.

Sofern die Festsetzungen auf geeignete Weise im Bebauungsplan ergänzt werden, werden gegen die Misch- und Gewerbegebiets-Ausweisung keine Einwände erhoben.

3. Ausgleichsfläche

Laut dem Umweltbericht wird für das Ausgleichserfordernis von 14.968m² eine entsprechende Kompensationsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Hettstadt zugeordnet. Diese Fläche ist im Plan nicht dargestellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 bzw. § 200 a Satz 2 BauGB müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich liegen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Zur Prüfung, ob dies der Fall ist, benötigen wir die Kenntnis der Lage der externen Ausgleichsfläche und bitten daher, uns diese mitzuteilen. Eine Stellungnahme zu den externen Ausgleichsflächen bleibt bis zur Prüfung vorbehalten.

Im Ergebnis entspricht die Planung dann den Erfordernissen der Raumordnung, sofern

- im Hinblick auf das in Planung befindliche Wasserschutzgebiet die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände erheben und
- die Festsetzungen zum Einzelhandel entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.1 und 2.2 angepasst werden.

Eine Stellungnahme zur geplante Ausgleichsfläche bleibt bis zur Prüfung vorbehalten.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wiebel

Luft, Alexander

Von: rathaus
Gesendet: Freitag, 12. November 2021 09:53
An: Aufmuth, Thomas; Luft, Alexander; Hild, Alexander
Betreff: WG: Hettstadt, 7. Änderung des Flächennutzungsplans - TÖB § 4 Abs. 1 BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Von: Bauer, Alexander (WWA-AB) <Alexander.Bauer@wwa-ab.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 12. November 2021 08:55
An: Daniela Lehrer <Lehrer@ib-arz.de>
Cc: rathaus <rathaus@hettstadt.bayern.de>; Wanschura, K. <k.wanschura@LRA-WUE.BAYERN.DE>; Kormann, Christoph (WWA-AB) <Christoph.Kormann@wwa-ab.bayern.de>
Betreff: AW: Hettstadt, 7. Änderung des Flächennutzungsplans - TÖB § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Lehrer,

leider sind die Planunterlagen auf der Webseite der Gemeinde Hettstadt nicht mehr auffindbar. Dennoch möchten wir ein Thema, welches für die weitere Planung von Relevanz ist, aufgreifen.

Die geplanten Vorhaben befinden sich in der künftigen Zone III B des im Entwurf befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Zeller Quellstollen für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Würzburg. Betreiber der Wassergewinnungsanlagen ist die Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV).

Vor diesem Hintergrund sollten folgende Festsetzungen in den Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan einfließen:

- „Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebietes für die Zeller Quellstollen (Stand: März 2021). Bei jeglichen Vorhaben, bei denen in den Untergrund eingegriffen werden soll, sind nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserzustand auszuschließen. Es ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.“
- „Erdaufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind nur zulässig, sofern sie für die Erstellung einer Baugrube nötig sind und somit in absehbarer Zeit wieder bedeckt werden.“
- „Geländeauffüllungen und Wiederverfüllungen von Erdaufschlüssen jeglicher Art sind nur mit dem ursprünglichen Erdaushub zulässig, welcher im Zuge der Baumaßnahme angefallen ist.“
- „Bei baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 4 m in den Untergrund eingegriffen werden. Die Gründungssohle von baulichen Anlagen muss sich mindestens 2 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand (MHGW) befinden.“
- „Die Errichtung und Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind nur unter Beachtung der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der aktuell geltenden Fassung zulässig.“
- „Die Verwendung von Baumaterialien, mit auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen (z. B. Recyclingmaterial, Schlacke, Imprägniermittel) ist untersagt.“

- „Unterirdische Leitungen sind nur zum Zweck der unmittelbaren Ver- und Entsorgung der sich im Schutzgebiet befindenden Anwesen zulässig, sofern alle nötigen Bodeneingriffe 1,5 m Breite und 2 m Tiefe nicht überschreiten und mindestens 1 m über dem höchsten Grundwasserstand bleiben.“
- „Bohrungen sind nur im Rahmen von Bodenuntersuchungen und nur bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Bohrungen mit einer anderen Zweckbestimmung (z.B. Geothermie) sind im Plangebiet unzulässig.“
- „Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Plangebiet generell untersagt.“
- Geothermische Nutzungen jeglicher Art sind im Plangebiet unzulässig.“
- „Die Sammlung und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden zulässig.“
- „Die Errichtung und Erweiterung von Regeklär- oder Regenrückhaltebecken ist nur zulässig, wenn die Dichtigkeit aller Anlagenteile und Leitungen für behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser durch geeignete Konzeption, Bauabnahme und Dichtheitsprüfung vor Inbetriebnahme sichergestellt ist und eine flächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden stattfindet. Die Anforderungen des LfU Merkblatts 4.4/22 und DWA-Merkblatt M153 bzw. DWA-Arbeitsblattes A102 sind zu beachten.“
- „Bei Abwasserleitungen ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe die Dichtigkeit nachzuweisen. Im Intervall von 5 Jahren hat eine Sichtprüfung und von 10 Jahren eine Druckprobe stattzufinden.“
- „Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.“

Mit freundlichen Grüßen
Alexander Bauer

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Abteilung Landkreis Miltenberg
Cornelienstraße 1, 63739 Aschaffenburg

Tel.: 06021/5861-200
Im Internet: www.wwa-ab.bayern.de



Bitte prüfen Sie, ob Sie diese Mail wirklich ausdrucken müssen. Sparen Sie Papier, Toner und Strom.

Lassen Sie sich die Nachricht als HTML anzeigen

Von: Daniela Lehrer <Lehrer@ib-arz.de>

Gesendet: Freitag, 8. Oktober 2021 10:19

An: Luft, Alexander <Alexander.Luft@Vgem-hettstadt.de>; Alexander Hild (alexander.hild@vgem-hettstadt.de) <alexander.hild@vgem-hettstadt.de>

Betreff: Hettstadt, 7. Änderung des Flächennutzungsplans - TÖB § 4 Abs. 1 BauGB

Projekt-Nr.: 2191
Adressat:

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettstadt Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hettstadt hat in ihrer Sitzung am 14.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Flächennutzungsplanänderung gefasst und den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Zuge der Minimierung von Papierausdrucken sind die Unterlagen zur Beteiligung nach § 4 a Abs. 4 BauGB als PDF-Dateien **ab dem 08.10.2021** auf der Internetseite der Gemeinde Hettstadt

<https://www.hettstadt.de/communicate-news/news/artikel/bauleitplanverfahren-fruehzeitige-beteiligung-der-oeffentlichkeit-nach-3-abs-1-baugb-7-flaechennutzungsplanaenderung-der-gemeinde-hettstadt-195>

hinterlegt.

Sollten Sie für Ihre Stellungnahme eine Papieraufbereitung benötigen, können Sie diese über unser Büro anfordern.

Wir bitten Sie, Ihre Stellungnahme bis **spätestens 09.11.2021** abzugeben.

Das Original Ihrer Stellungnahme senden Sie bitte an die

Gemeinde Hettstadt, Rathausplatz 2, 97265 Hettstadt,

eine Kopie davon an unser Büro.

Die Unterrichtung erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 08.10.2021 bis 09.11.2021 in den Diensträumen der Gemeinde Hettstadt durchgeführt wird. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 30.09.2021 durch Aushang an der Amtstafel.

Die Bürger haben ebenfalls bis zum 09.11.2021 Zeit, die Unterlagen in der Gemeinde Hettstadt, Rathausplatz 2, 97265 Hettstadt oder im Internet einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Hettstadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4 a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

mit freundlichen Grüßen.

Dipl.-Ing. (FH) T. Schneider

.....

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Kühlenbergstr. 56
97078 Würzburg
Tel.: 09 31 / 2 50 48-0
Fax: 09 31 / 2 50 48-29

e-mail: info@ib-arz.de
Internet: <http://www.ib-arz.de>

Steuer-Nr.: 257/151/04507
USt-IdNr.: DE257790938
Registergericht Würzburg HRA 6054
Persönlich haftende Gesellschafterin: Arz Verwaltungs GmbH
Registergericht Würzburg HRB 9685
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Tobias Schneider



Markt
Zell am Main

* 1128

Markt Zell a. Main > Rathausplatz 8 > 97299 Zell a. Main

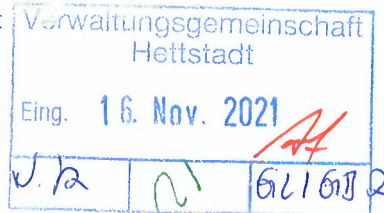
> Kontakt

Rathausplatz 8
97299 Zell a. Main
www.zell-main.de

> Öffnungszeiten

Montag 07:15 – 12:15 und 13:00 – 17:00 Uhr
Donnerstag 07:45 – 12:15 und 13:00 – 18:00 Uhr
Di / Mi / Fr 07:45 – 12:15 Uhr

Gemeinde Hettstadt
Rathausplatz 2
97265 Hettstadt



Ihre Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon / Fax
E-Mail

Projekt-Nr.: 2191
08.10.2021
32/610-TöB
Herr Indrichovsky (Zimmer 21)
0931 46878-13 / 0931 46878-88
indrichovsky@zell-main.de

Datum

08.11.2021

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettstadt
Beteiligung des Marktes Zell a. Main gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem Beschluss des Marktgemeinderates des Marktes Zell a. Main vom 26.10.2021 wird zu der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettstadt, wie folgt Stellung genommen:

„Der Markt Zell a. Main erhebt Einwände gegen eine derartige Ausweitung der Wohnbau- und Gewerbefläche welche durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hettstadt entsteht. Durch die Neuausweisung ist eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung auf Zeller Gemarkung und auf der Hettstadter Steige zu erwarten, mit der einhergehenden Gefährdung des Wasserschutzgebietes.“

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kipke
1. Bürgermeister