

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

**nur per E-Mail:**

Markt Höchberg  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister Knahn  
Hauptstraße 58  
97204 Höchberg

Unser Zeichen:  
FB22-610.1-BLP-2024-19  
(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, 17.05.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Bauleitplanung des Marktes Höchberg  
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan i. d. F. vom  
27.02.2024**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Knahn,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o. a. Bauleitplanverfahren. Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hierzu wie folgt Stellung:

**Allgemeine Hinweise/Verfahren**

In den Verfahrensakten ist zweifelsfrei und nachvollziehbar zu dokumentieren, zu welcher Planfassung jeweils der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates gefasst wird, zu welcher Planfassung die Öffentlichkeit beteiligt wird, welche Planfassung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange geschickt wird und abschließend zu welcher Planfassung die Abwägungen nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie der Festsetzungsbeschluss erfolgt. Als Grundlage für eine fehlerfreie Abwägung muss hier Übereinstimmung vorliegen.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung für den Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vom 27.02.2024 fehlt der Hinweis auf den Planstand, zu dem die Beteiligung erfolgt (in der Fassung vom ...). Es wird daher empfohlen, bei den anstehenden Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung den jeweiligen Planstand anzugeben.

Zudem ist darauf zu achten, dass in der folgenden Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der Hinweis gem. § 3 Abs. 3 BauGB bezüglich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden erfolgt (siehe Muster für die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/2021 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Anhang A):

**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

**Nur bei Flächennutzungsplänen:**

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Zu den öffentlich ausliegenden Unterlagen im Aufstellungsverfahren gehört auch das Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO“ (siehe Muster in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Anhang A).

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird darauf verwiesen, dass das insgesamt ermittelte Abwägungsmaterial im weiteren Verfahrensverlauf zu gewichten und nach den Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen ist.

**1. Bauplanungsrecht/Städtebau**

Mit der Gesamtfortschreibung ist geplant den Flächennutzungsplan an die vorhandenen Gegebenheiten anzupassen und für zukünftige Gewerbeflächen auszuweisen.

Im südlichen Bereich des Gemeindegebietes an der Grenze zur Gemeinde Eisingen werden Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Flächen sind aktuell im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Weiterhin werden an der südwestlichen Grenze, der östlichen Grenze des Gemeindegebietes und südlich der Heidelberger Straße Flächen als „SO EEG – Sondergebiete Erneuerbare Energien“ ausgewiesen.

**Plandarstellung**

Aktuell sind die geplanten Gewerbeflächen im südlichen Bereich des Flächennutzungsplanes als einzelne Flächen mit dazwischenliegenden Grünflächen dargestellt. Für den Flächennutzungsplan ist es ausreichend, eine Gesamtfläche als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Die exakte Festlegung von Grünflächen und Gewerbeflächen kann aus Sicht des Landratsamtes bei der Aufstellung eines folgenden Bebauungsplanes behandelt werden.

**2. Immissionsschutz**

Zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Es liegt ein Entwurf des FNP sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 27.02.2024 vor.

**1. Sachverhalt, Standort**

1.1 Der Flächennutzungsplan des Marktes Höchberg wurde im Jahr 2005 im Rahmen der 7. Änderung mit Integration des Landschaftsplanes erstmals digital gezeichnet. Seither gab es eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nun sind verschiedene Anpassungen geplant. Diese sehen die Anpassungen und Reduzierungen bestehender Bauflächenausweisungen, die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie eines Park+Ride Platzes und die Ausweisung von Sondergebieten für Erneuerbare Energien (Photovoltaik) vor. Außerdem werden zukünftig mehrere Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Spiel / Erholung dargestellt.

## 2. Beurteilung

Zu den einzelnen Änderungspunkten der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen. Im Rahmen der Beurteilung wurden am 25.04.2024 Ortseinsichten durchgeführt.

### **Änderungsfläche F1: DERAG-Zentrum**

Ausweisung einer Wohnbaufläche

Bisherige Darstellung: Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Zwecke

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Forstäcker“. Dieser setzt ein reines Wohngebiet fest.

→ Keine Einwände

### **Änderungsfläche F2: Allerseeweg**

Wohnbaufläche (ca. 0,42 ha), Fläche sozialer Zweckbestimmung: Kindergarten / Schützenheim (ca. 0,47 ha), Grünfläche (ca. 0,27 ha)

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Sportplatz

→ Keine Einwände gegen die Wohnbaufläche

→ Von Seiten des Immissionsschutzes wäre zu fordern, dass in den weiteren Verfahren (spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) die schalltechnische Verträglichkeit des Schützenheims mit der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung mittels Gutachten nachgewiesen wird.

### **Änderungsfläche F3: Gänsweide**

Grünfläche in steilerer Nordhanglage (ca. 0,48 ha), Wohnbauflächen an Stichstraße im Westen und an „Alter Steige“ (ca. 0,16 ha), Fußwegeverbindung (ca. 0,01 ha)

Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche

→ Keine Einwände

### **Änderungsfläche F4: Ehemalige Friedhofserweiterung**

Wohnbaufläche

Bisherige Darstellung: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof

Es befinden sich in der Umgebung augenscheinlich keine gewerblichen Betriebe, die durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden könnten. Benachbart befinden sich die Allgemeinen Wohngebiete der Bebauungspläne „Mehle I“ (1.Änd.) und „Mehle II“. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedhof An der Mehle“, der ein Sondergebiet „Friedhof“ ausweist.

→ Keine Einwände

→ Da eine Straßenanbindung neu herzustellen ist, wird darauf hingewiesen, dass für den Neubau von öffentlichen Straßen die Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten und im weiteren Verfahren entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen sind.

### **Änderungsfläche F5: Senioren-/Mehrgenerationenwohnen Grundweg**

Wohnbaufläche

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Es befinden sich in der Umgebung augenscheinlich keine gewerblichen Betriebe, die durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden könnten. Benachbart befindet sich das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans „Mehle II“.

- Westlich befinden sich landwirtschaftliche Hallen. Die geplante Wohnbaufläche rückt näher an diese Hallen heran als die bestehende Wohnbebauung. Je nach Nutzungsumfang der Hallen kann es insbesondere in der Erntezeit zu Lärmemissionen kommen. Sollten in den Hallen - insbesondere zur Nachtzeit - lärmintensive Tätigkeiten stattfinden (z.B. Trocknung von Getreide) wird von hiesiger Seite in den weiteren Verfahren empfohlen, die schalltechnische Verträglichkeit der Hallen mit der heranrückenden Wohnbebauung zu überprüfen.

Südlich befindet sich ein Spielplatz mit Basketballplatz und Bolzplatz sowie Stellplätzen. Die Lärmemissionen der drei letztgenannten Nutzungen können zu unzulässigen Überschreitungen an der geplanten Wohnbaufläche führen. Gemäß dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20.07.2011 Art. 2 sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen. Der Bolzplatz und der Basketballplatz stellen jedoch eine Jugendspieleinrichtung dar und sind nach 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beurteilen. Hierbei finden die Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung und weiterhin dürfen Jugendspieleinrichtungen zwischen 22 und 07 Uhr gemäß Art. 3 Abs.3 KJG nicht betrieben werden.

- Die schalltechnische Verträglichkeit des Bolzplatzes mit der bestehenden Wohnbebauung wurde im damaligen Baugenehmigungsverfahren (BG-2012-316) anhand eines schalltechnischen Gutachtens des Büro Wölfel [Projektnr. Y042/23] nachgewiesen. Da die geplante Wohnbaufläche näher an den Bolzplatz und das Basketballfeld heranrückt wäre im weiteren Bauleitplanverfahren nachzuweisen, dass eine schalltechnische Verträglichkeit auch mit der hinzukommenden Wohnbaufläche besteht. Hierzu kann das damalige Gutachten fortgeschrieben werden. Die Nutzung des Basketballfeldes und die Parkplatzflächen sind in diesem Gutachten als weitere Schallquellen mit aufzunehmen.

### **Änderungsfläche F6: Südzucker**

gewerbliche Baufläche (ca. 14,73 ha), Grünfläche, Verkehrsfläche  
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Ein neues Gewerbequartier soll entwickelt werden. Flächenintensive Betriebe insbesondere der Logistik, oder Industriebetriebe im Sinne des § 9 BauNVO, sollen nicht angesiedelt werden.

Die Gewerbefläche soll sich auf dem Flurstück Fl.Nr. 4400 entwickeln. Dieses Flurstück befindet sich im südlichsten Teil des Marktes Höchberg an der Grenze zur Gemeinde Eisingen. Dementsprechend befinden sich die nächsten Immissionsorte in der Gemeinde Eisingen im Bereich Erbachshof. Durch die bestehenden, gewerblichen Betriebe z.B. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Landwehr“ besteht eine Lärmvorbelastung.

- Seitens des Immissionsschutzes ist zu fordern, dass in den weiteren Verfahren (spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung mittels Gutachten nachgewiesen wird. Hierbei ist die bestehende Lärmvorbelastung an den Immissionsorten zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, Lärmemissionskontingente (=Geräuschkontingente) auszuarbeiten und festzusetzen. Diesbezüglich wird auf die DIN 18005 (Stand Juli 2023) verwiesen. Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln grundsätzlich tags und nachts anzusetzen:

Industriegebiet	$L_w'' = 65 \text{ dB}$
Gewerbegebiet	$L_w'' = 60 \text{ dB}$

Die Genehmigung für Errichtung und Betrieb gewerblicher Anlagen (BlmSchG oder Baurecht) wird von der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm abhängig gemacht. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbegebiete ist dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte nicht bereits von Anlagen ausgeschöpft werden können, die nur einen Teil der Fläche des Gebietes einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teile des Gebietes eingeschränkt werden würde (Windhundprinzip).

Es wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht deshalb die Festsetzung von Geräuschkontingenten empfohlen (siehe DIN 45691).

Es sind zwei Straßenanbindungen vorgesehen, eine Anbindung an die B 27 über die vorhandene Zufahrt zum Wasserhochbehälter an der bestehenden südlichen Zufahrt nach Höchberg im Norden sowie über eine zweite Anbindung an die die Kreisstraße WÜ12.

- Es wird darauf hingewiesen, dass für den Neubau von öffentlichen Straßen die Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten und im weiteren Verfahren entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen sind.
- Ansonsten bestehen keine Einwände.

### **Änderungsfläche F7: Am Guttenberger Wald**

Park+Ride Platz (ca. 1,44 ha) und Grünfläche: Freizeit und Erholung (ca. 0,18 ha), Verkehrsfläche

Bisherige Darstellung: Im südlichen Teil Fläche für die Landwirtschaft; im nördlichen Teil Flächen für mögliche Waldentwicklung

Der Park+Ride Platz befindet sich gegenüber der geplanten Gewerbefläche (F6).

- Es wird darauf hingewiesen, dass für Parkplätze, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, die Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten und im weiteren Verfahren entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen sind.
- Ansonsten bestehen keine Einwände.

### **Änderungsfläche F8: Fläche für erneuerbare Energien südlich des Gewerbegebietes**

Sondergebiet: Erneuerbare Energien (ca. 12,1 ha), Grünfläche: Eingrünung (ca. 1,43 ha)

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft mit teilw. Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Biotopvernetzung durch Sicherung und Entwicklung von Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Einzelbäumen; bevorzugte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Möglich sind gemäß Begründung Photovoltaik, Agro-Solar und Solar-Carports. Gemäß Begründung soll die PV-Nutzung nicht den gesamten Hang umfassen, sondern max. die Hälfte der Hanglänge. Vorhandene Gehölzstrukturen werden entlang der Höhenlinien zu einer Gehölzkulisse verbunden, die eine Eingrünung der Anlage ermöglicht.

Das geplante Gebiet befindet sich südlich des bestehenden Gewerbegebietes. Die nächsten bezüglich einer möglichen Blendung relevanten Immissionsorte befinden sich südlich im Bereich der „Guttenberger Straße“ und östlich im Bereich „Hinteres Steinbachtal“ im Stadtgebiet Würzburg.

- Bei Photovoltaikanlagen sind für den Immissionsschutz vor allem mögliche Blendwirkungen durch Lichtreflexionen und tonhaltige Geräusche von den elektrischen Bauelementen (z.B. Wechselrichter) relevant.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wäre die Verträglichkeit der geplanten PV-Fläche mit der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung ggf. mittels Gutachten nachzuweisen.

### **Änderungsfläche F9: Am Sendeturm**

Sondergebiet: Erneuerbare Energien

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Gemäß der Begründung ist hier ebenfalls eine Freiflächenphotovoltaikfläche geplant. Die nächsten bezüglich einer möglichen Blendung relevanten Immissionsorte befinden sich östlich angrenzend innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Frankenwarte Süd“.

- Bei Photovoltaikanlagen sind für den Immissionsschutz vor allem mögliche Blendwirkungen durch Lichtreflexionen und tonhaltige Geräusche von den elektrischen Bauelementen (z.B. Wechselrichter) relevant.
- Laut LfU und den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI (Stand 08.10.2012 - Anlage 2 Stand 3.11.2015) sind Immissionsorte hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch, wenn diese vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Dieser Abstand wird von den östlich liegenden Immissionsorten unterschritten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wäre die Verträglichkeit der geplanten PV-Fläche mit der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung mittels Blendgutachten nachzuweisen.

### **Änderungsfläche F10: PV-Standort westliche Gemeindegrenze zu Eisingen**

Sondergebiet: Erneuerbare Energien

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

Die geplante Fläche befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Landwehr der Gemeinde Eisingen. Innerhalb des Gewerbegebietes sowie östlich im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet „Bildstock Ost“ befinden sich die nächsten relevanten Immissionsorte.

- Bei Photovoltaikanlagen sind für den Immissionsschutz vor allem mögliche Blendwirkungen durch Lichtreflexionen und tonhaltige Geräusche von den elektrischen Bauelementen (z.B. Wechselrichter) relevant.
- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wäre die Verträglichkeit der geplanten PV-Fläche mit der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung ggf. mittels Gutachten nachzuweisen.

### **Änderungsfläche F11: Fasanenstraße**

Grünfläche, Wald / Gehölze, Dauergrünland und Grünfläche: Freizeit + Erholung (ca. 0,5 ha)

Bisherige Darstellung: Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Flächen für Wald, Erhalt / Entwicklung landschaftsbestimmender, ortsbildprägender Gehölzstrukturen (Art. 13 e BayNatSchG)

- Keine Einwände

### **Änderungsfläche F12: Weg zum Kreuz**

Grünfläche: Freizeit und Spiel / Erholung

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft

- Keine Einwände

### **Änderungsfläche F13: „Waldarium“, Seewiesen**

Grünfläche: Freizeit und Spiel / Erholung, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft mit teilw. Darstellung zur Biotopvernetzung von Feuchtstandorten durch Renaturierung, Anlage von Gewässerrandstreifen, Umwandlung von Acker in Grünland im Überschwemmungsbereich und Begleitpflanzungen; bevorzugte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Laut Begründung handelt es sich bei dem sog. „Waldarium“ um einen Bereich, in dem verschiedene, überwiegend nicht heimische Baumarten in Zusammenarbeit mit der Landesanstalt in Veitshöchheim flächig oder als Gruppen gepflanzt werden.

→ Keine Einwände

#### **Änderungsflächen F14: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der gesamten Gemarkung – Anpassung der bereits vorhandenen Darstellungen**

Anpassung der Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (113,5 ha)

Bisherige Darstellung: keine

→ Keine Einwände

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden zudem Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgenommen. Bei Bestandsdarstellungen ist eine immissionsschutzfachliche Beurteilung nicht veranlasst.

### **3. Naturschutz**

Zum jetzigen Planungsstand kann mitgeteilt werden, dass die Naturschutzbelange richtig erkannt und eingeordnet wurden.

Darüber hinaus werden bei der Änderung F2 absehbar Biotopflächen nach §30 BNatSchG betroffen sein.

Weiter sind derzeit keine entgegenstehenden Naturschutzbelange bekannt.

### **4. Wasserrecht und Bodenschutz**

#### **Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:**

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das Plangebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kühbach (Gewässer III. Ordnung). Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Mergentheimer Straße“ für die Trinkwasserversorgung Würzburg. Im nördlichen und nordwestlichen Teil befindet sich das planreife Wasserschutzgebiet Zeller Quellen für die Trinkwasserversorgung Würzburg.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Im Geltungsbereich gibt es folgende Einträge im Altlastenkataster ABuDIS:

Kataster-Nr.: 67900770

Trümmerkippe Hexenbruch

Flur-Nr. 684/0, 684/212, 684/213, 684/214, 684/215, 684/228, 684/229, 684/230, 684/231, 684/232, 684/237, 684/239, 684/240, 684/241, 684/242, 684/250, 684/251, 684/252, 684/253, 684/270, 684/271, 684/272, 684/274, 684/275, 684/276, 769/11, 769/12, Gemarkung Höchberg.

Es handelt sich hier um einen verfüllten Steinbruch, welcher zwischen 1954 – 1957 mit Trümmerschutt der Stadt Würzburg verfüllt wurde. Eine vertiefte historische Erkundung wurde im Jahr 2008 durch das Ingenieurbüro R+H Nürnberg durchgeführt. Im Anschluss daran erfolgte im Jahr 2009 eine Orientierende Untersuchung durch das Büro Umwelttechnik Mainfranken für die Flur-Nr. 769/11, 769/12, 684/275 und 684/276, Gemarkung Höchberg. Das Ergebnis war, dass für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei der derzeitigen Nutzung (größtenteils Sparziergelände und damit vergleichbar mit Park- und Freizeitanlagen – auch im Bereich des Kinderspielplatzes) kein erhöhtes Gefährdungspotenzial vorhanden ist. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Gewässer hat das WWA festgestellt, dass die Auffüllungen zwar ein hohes Emissionspotential besitzen, aufgrund der Immobilität der Schadstoffe doch keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer abgeleitet werden kann.

Bei Nutzungsänderung der Grundstücke bei denen mit einem Bodeneingriff zu rechnen ist, wäre eine neue Gefährdungsabschätzung notwendig.

Kataster-Nr. 67900746

Munitionsanlage/Heeres-Nebenmunitionsanstalt Würzburg-Hexenbruch (Arbeitshütte)

Flur-Nr. 684/183, 684/184 und 684/2 Gemarkung Höchberg

Von der iABG wurde im Jahr 2000 eine historische Erkundung durchgeführt.

Kataster-Nr. 67900745

Munitionsanlage/Heeres-Nebenmunitionsanstalt Würzburg-Hexenbruch (Verwaltungsgebäude)

Flur-Nr. 769/13, 769/20, 769/21, Gemarkung Höchberg

Von der iABG wurde im Jahr 2000 eine historische Erkundung durchgeführt.

## **5. Gesundheitsamt**

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen kann aus gesundheitlich-hygienischer Sicht wie folgt Stellung genommen werden:

### Trinkwasser

Die Projekte F1: DERAG-Zentrum, F10: PV-Standort, F2: Allerseeweg und F6: Südzucker befinden sich in bzw. angrenzend zu einem ausgewiesenen bzw. planreifen Trinkwasserschutzgebiet.

Hierzu sind deshalb – sofern noch nicht geschehen – das WWA Aschaffenburg sowie der betroffene Wasserversorger zu hören. Zudem sind etwaige Schutzgebietsverordnungen zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass F7: Guttenberger Forst südöstlich eines bestehenden bzw. planreifen Trinkwasserschutzgebietes liegt; allerdings ist die exakte Lage von F7: Guttenberger Wald mit dem vorliegenden Kartenmaterial nicht sicher lokalisierbar.

### Direktpfad Boden-Mensch

In den vorgelegten Unterlagen sind die Belange des Gesundheitsamts zum aktuellen Planungszeitpunkt ausreichend gewürdigt. Insbesondere bezüglich der geplanten Schaffung von Flächen für Spiel- und Freizeit wird auf die normativen Vorgaben, v.a. die BBodSchV, verwiesen.

### Orts- und Siedlungshygiene

Bei F1: DERAG-Zentrum“ findet sich in der Begründung mit Umweltbericht und Landschaftsplan zur Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan vom 27.02.2024, Seite 57 als Restriktion „Kinderspielplatz“. Hierzu ist dem Gesundheitsamt nicht bekannt, ob man hier Lärmeinwirkungen durch einen umliegenden Spielplatz befürchtet (Anm.: Das Bundes-Immissionsschutzgesetz legt fest, dass Geräusche, die zum Beispiel Kinder auf Spielplätzen machen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ sind) oder ob ein bestehender Spielplatz aufgelassen werden soll.

Mit F3, Rücknahme von Vorhalteflächen für eine Friedhofserweiterung, besteht aus Sicht des Gesundheitsamtes nur dann Einverständnis, sofern zukünftig auch für die prognostizierten Einwohnerzahlen auf den bestehenden Flächen der Bestattungszweck zuverlässig und angepasst an die nachgefragten Bestattungsformen erzielt werden kann; die geplante Grünverbindung (Kaltluftschneise, Vermeidung Hitze in bestehender Bebauung) wird ausdrücklich begrüßt.

Etwaig notwendige Immissionsgutachten (zu Lärm, landwirtschaftliche Einwirkungen - z.B. bei F5: Senioren-/Mehrgenerationenwohnen Grundweg, F6: Südzucker und F12: Weg zum Kreuz) sind im Verlauf der weiterführenden Bauleitplanung dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Bezüglich der geplanten Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind Blendungen, Lärm und Auftreten von elektromagnetischen Feldern durch die geplanten Anlagen an schutzwürdigen Immissionspunkten sowohl während der Bauphasen als auch während des Betriebs der Anlagen (z.B. Solarpark) zu vermeiden. Sofern hierzu Fachgutachten im weiteren Planungsverlauf erforderlich sind, sind diese dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **6. Kreisentwicklung**

Anlass für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg ist, dass der Flächennutzungsplan des Marktes Höchberg seinen Planungshorizont von 15 Jahren erreicht hat und die dargestellten Bauflächen mittlerweile weitgehend umgesetzt sind. Während es für den Wohnungsbau noch Flächenreserven in Form von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen gibt, fehlen Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen. Der Markt Höchberg hat daher eine größere Entwicklungsfläche im Süden des Gemeindegebietes erworben, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll.

Daneben sollen noch nicht umgesetzte Bauflächen und die Darstellung von Bestandsgebieten geprüft und die Entwicklung von Brachflächen oder Leerständen betrachtet werden. Auch Flächen für den Gemeinbedarf oder die Erholung sind Gegenstand der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans. Zudem sollen Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan soll fortgeschrieben und an die aktuellen fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst sowie Ziele für die Landschaftsentwicklung erarbeitet werden.

Die Anpassungen an den aktuellen rechtlichen und fachlichen Rahmen unter Einbeziehung der vergangenen Entwicklung und zukünftigen Herausforderungen wird begrüßt. Der Wirtschafts- und Lebensstandort Region Würzburg wird damit gestärkt.

Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan.

## **7. Klimaschutz, Energiewende und Verkehr (SFB7)**

Der Markt Höchberg möchte seinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung vom 20.02.2013 vollständig fortschreiben, da der Planungshorizont von 15 Jahren der ersten digitalen Zeichnung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 7. Änderung mit Integration des Landschaftsplans aus dem Jahr 2005 inzwischen erreicht ist. Im Wohnungsbau sind zwar noch Flächenreserven in Form von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen vorhanden, im gewerblichen Bereich fehlen jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Markt Höchberg ist laut Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm funktional ein Grundzentrum im Verdichtungsraum in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Einwohnern des Nahbereichs ist damit ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Als Teil des Verdichtungsraums ist Höchberg zudem u.a. bevorzugter Standort für die Wirtschaft.

Die größten Änderungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ergeben sich mit der geplanten Neuausweisung eines Gewerbegebietes mit 14,73 ha im südwestlichen Gemeindegebiet an der Gemarkungsgrenze zu Eisingen. Der Markt Höchberg hat die dortigen Flächen erworben und möchte – in interkommunaler Abstimmung mit der Stadt Würzburg – dort ein „ökologisch und sozialräumlich nachhaltiges Quartier mit dem Schwerpunkt Arbeiten“ entwickeln. Hier soll der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf Höchbergs, aber auch der Stadt Würzburg gedeckt werden. Mittels ausreichender Durchgrünung sollen die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima geringgehalten werden.

Ein weiterer großer Punkt der Generalüberarbeitung des Flächennutzungsplans betrifft die Ausweisung von Flächen für Freiflächen-PV-Anlagen. Solchen werden Flächen an der Frankenwarte sowie südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Heidelberger Straße und nordwestlich der neu vorgesehenen Gewerbeflächen (s.o.) vorbehalten. Damit soll v.a. in letz-

teren beiden Fällen eine direkte Verknüpfung von Stromproduktion und energieintensiven Gewerbe ermöglicht werden.

Der SFB 7 befürwortet den Ausbau erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet Höchbergs. Es sollten jedoch – gerade auch bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen – auch die Dachflächen der Gewerbebetriebe für die Stromproduktion mittels PV genutzt werden. Wenn das dort vorhandene Potenzial flächendeckend genutzt wird, kann die Ausweisung zusätzlicher Freiflächen-PV-Anlagen geringer gehalten. Aber auch letztere kann natürlich einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten.

Hinsichtlich der geplanten Neuausweisung des Gewerbegebietes der ehemaligen „Südzucker“-Flächen nimmt der SFB 7 die umfangreichen Bemühungen des Marktes Höchberg zur Nutzung bestehender Potenziale und die Prüfung von Alternativen zur Kenntnis. Auch der Bedarf der Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in Höchberg (auch für die Stadt Würzburg) wurde ausführlich dargelegt. Bei einer Umsetzung der Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dies möglichst flächenschonend (wenig Versiegelung) zu tun, um klimatischen Risiken wie Erhitzung oder Starkregenereignissen entgegenzuwirken. Eine Nutzung erneuerbarer Energien bei der Umsetzung neuer Bauvorhaben im Gebiet wird von Seiten des SFB 7 dringend empfohlen. In Anbetracht des Klimawandels und damit steigender Temperaturen sollte bei einem Neubau zudem auf bauliche Hitzeschutzmaßnahmen geachtet werden. Auch die Erschließung des Gewerbegebietes mit alternativen Verkehrsträgern (zum PKW) sollte berücksichtigt werden.

## **8. Denkmalschutz**

Die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Markt Höchberg zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan i. d. F. vom 27.02.2024 wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft.

Im vorliegenden Fall werden die denkmalschutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte in der vorgelegten Planung berücksichtigt und gewahrt, folgende Hinweise sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten:

Ab Seite 93 unter Punkt 9. Anhang I werden alle Bau- und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet aufgelistet; zudem wird im Verlauf der Begründung bei den entsprechenden Flächen der Hinweis auf Denkmäler bzw. Bodendenkmäler gegeben, sollten sich diese in der besagten Fläche befinden („Restriktionen“).

Es ergehen keine weiteren Hinweise oder Auflagen.

Das beauftragte Planungsbüro Wegner Stadtplanung erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr