



Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung
10.12.2024

Markt Höchberg





Markt Höchberg
Landkreis Würzburg

Hauptstraße 58
97204 Höchberg

Tel.: 0931 | 49707 0
Fax: 0931 | 49707 98
Mail: bauamt@hoechberg.de



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Büro
Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
info@haines-leger.de

www.haines-leger.de



Bearbeitung:
Katrin Hansmann, Landschaftsarchitektin bdla

Büro
Steigweg 24, Gebäude 1
97318 Kitzingen

Tel.: 09321 | 26800 50
Fax: 09321 | 268090 50
Mail: info@arc-gruen.de

www.wwww.arc-gruen.de

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
2. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs	6
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1. Rechtliche Grundlagen	12
3.2. Übergeordnete Planungsvorhaben	12
4. Bestehendes Planungsrecht	16
4.1. Flächennutzungsplan (FNP)	16
4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne	17

B. Inhalt des Bebauungsplans

5. Begründung der textlichen Festsetzungen	18
5.1. Art der baulichen Nutzung	18
5.2. Maß der baulichen Nutzung	23
5.3. Bauweise und überbaubare Flächen	27
5.4. Verkehrsfläche	28
5.5. Umgang mit Niederschlagswasser	28
5.6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)	29
5.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	29
5.8. Artenschutz	30
5.9. Lärmemissionen	30
6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	31
6.1. Abstandsregelung	31
6.2. Dachform / Dachneigung	31
6.3. Materialien und Farben	31
6.4. Sonnenenergie	32
6.5. Geländeänderungen	33
6.6. Einfriedungen	33
6.7. Werbeanlage	33
7. Flächenbilanz	34

C. Umweltbericht

1. Vorbemerkungen	35
2. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	35
3. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	35
4. Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	36
5. Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	38
6. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
6.1. Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	40
6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	41
6.3. Schutzgut Boden	43
6.4. Schutzgut Wasser - Grundwasser und Oberflächengewässer	43
6.5. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel	44
6.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	47
6.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	48
6.8. Schutzgut Fläche	48
7. Wechselwirkungen	50
8. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	50
9. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	51
10. Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung	51
10.1. Einstufung der Bestandssituation	52
10.2. Einstufung der geplanten Nutzung	52
10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen	52
10.4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs	53
10.5. Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen nach § 1a BauGB	55
10.6. Maßnahmen zum Ausgleich	55
11. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	58
12. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	58
13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	58
14. Quellen	61

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Markt Höchberg beabsichtigt, den bestehenden Gewerbestandort „Südlich der B 27“ zu qualifizieren und der Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Strategien der Aktivierung und Re-Aktivierung von Potenzialen im Bestand sowie durch Strategien der baulichen Nachverdichtung nachzukommen.

Der Markt Höchberg besitzt nur äußerst geringe Flächenreserven, die zur Stärkung des Gewerbe- und Arbeitsplatzstandortes Höchberg beitragen können. Demzufolge kommt der konsequenten Bestandsentwicklung eine hohe Bedeutung zu.

Bereits im Jahr 2017 hat der Markt Höchberg eine Konzeptstudie zur Qualifizierung des Gewerbestandorts durchführen lassen. Im Rahmen der Studie fanden u.a. Gespräche und Workshops mit den Eigentümern bzw. Gewerbetreibenden statt, die den Bedarf für eine Neustrukturierung und Nachverdichtung des Gewerbestandortes belegen. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Studie deutlich, dass keine Flächenpotenziale für eine Erweiterung des Gebiets zur Verfügung stehen.

Mit der Überplanung der bestehenden Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbestandorts im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden.

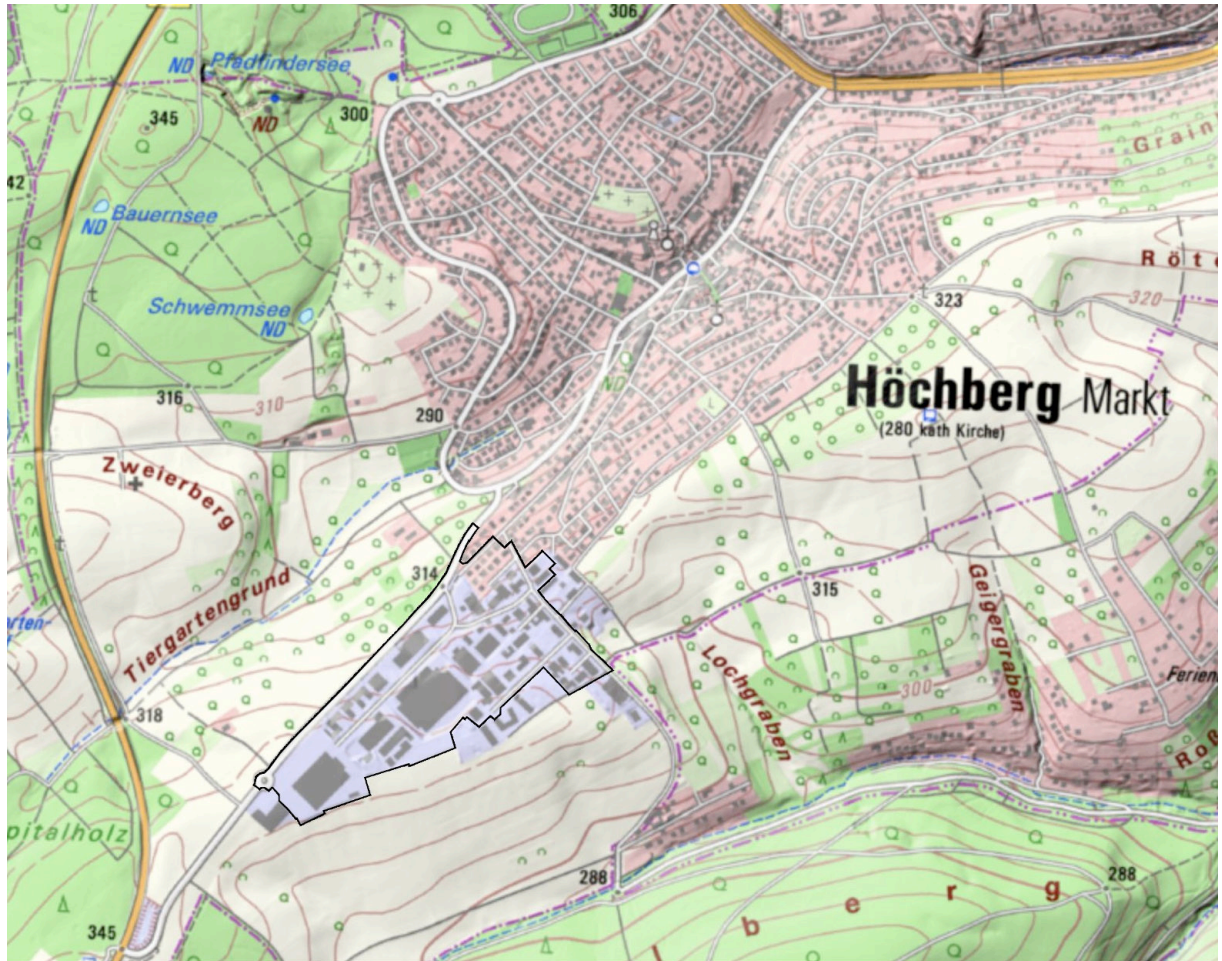
Darüber hinaus sollen die zahlreichen Änderungen und Erweiterungen des Urplans "Gewerbegebiet südl. der B27" vom 17.03.1976 in einem Dokument strukturiert zusammengefasst, die Festsetzungen geändert und um Festsetzungen ergänzt werden, die den zukünftigen Anforderungen an Nachhaltigkeit gerecht werden.

Folgende Ziele werden für die Änderung der Bebauungspläne verfolgt:

- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) (Möglichkeit von Anbau)
- Zulässigkeit höherer Gebäude (Möglichkeit der Aufstockung)
- Verschiebung der Baugrenzen / Vergrößerung der Baufenster (Möglichkeit der Nachverdichtung)
- Neustrukturierung der Erschließung
- Neuordnung der Heidelberger Straße
 - Zufahrtsmöglichkeiten zu den privaten Grundstücken von der Heidelberger Straße
 - Einbindung Radweg und Bushaltestellen
 - Neuregelung der Zufahrt ins Gewerbegebiet (Kreuzung Heidelberger Straße – Leibnizstraße)
- Neuordnung der Leibnizstraße
 - v.a. Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Nachhaltigkeit, Maßnahmen gegen die Auswirkungen des Klimawandels
 - Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung
 - Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaikanlage
 - Umgang mit Niederschlagswasser
 - Wasserrückhaltung und Bewirtschaftung im Gebiet
 - Reduzierung der Flächenversiegelung im Bestand
 - Beschränkung der Flächenversiegelung bei Neubau
 - Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Erhöhung des Grünanteils

2. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den südlichen Siedlungsrand des Marktes Höchberg und umfasst nahezu vollständig das Gewerbegebiet "Südlich der B 27"



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bebauungsstruktur

Die Gebietszufahrt von der Heidelberger Straße sowie der nordwestliche Bereich der Leibnizstraße wird von Einzelhandelsnutzungen dominiert. Im südlich der Leibnizstraße sind vorwiegend Unternehmen des produzierenden Gewerbes angesiedelt. Im östlichen Teil des Gewerbegebiets findet sich kleinteilige Bebauung, die hauptsächlich von Handwerksbetrieben genutzt wird. Im Nordosten sind auch einige Wohngebäude vorhanden.

Weitere Schwerpunkte sind der Standort des Bauhofs und des Wertstoffhofs an der Otto-Hahn-Straße sowie der Standort des HITech-Parks, in dem sich beispielsweise Dienstleistungsunternehmen aus dem wissenschaftlichen und technischen Sektor an der Max-Planck-Straße befinden (beide Nutzungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs). Darüber hinaus befinden sich im Gebiet verteilt mehrere Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens. Insgesamt besteht im Gewerbegebiet eine gute Nutzungsmischung.

Im gesamten westlichen Bereich des Gewerbegebietes überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Hallenbebauung. Die Bebauung entlang der Nordseite der Leibnizstraße ist dabei kleinteiliger als die Bebauung entlang der Südostseite. Damit spiegelt sich die vorhandene

Nutzungsstruktur auch in der Bebauungsstruktur wider. Die Unternehmen des produzierenden Gewerbes weisen neben einzelnen großen Einzel- und Großhändlern die großflächigsten Gebäude auf. Diese besitzen meist Flachdächer oder flach geneigte Dächer.

Der gesamte östliche Bereich des Gewerbegebiets ist durch kleinteilige, meist zweigeschossige Gebäude, die zum Teil angegliederte Wohnbebauung besitzen, geprägt. Diese Gebäude besitzen meist geneigte Dächer. Die durchschnittliche Höhe der Gebäude in dem Gebiet ist damit als Niedrig einzustufen und bietet ein Potenzial zur Nachverdichtung durch Aufstockung. Das Gewerbegebiet weist eine umfangreiche Versiegelung auf. Die versiegelten Zufahrten und Stellplätze sind meist asphaltiert bzw. gepflastert.

Freiräume

Unversiegelte Bereiche befinden sich vor allem im Südosten des Gebiets. Sie umfassen meist noch nicht bebaute Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken.

Zusammenhängende Grünstrukturen mit raumprägender Wirkung finden sich v.a. entlang der Heidelberger Straße sowie an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes als Übergang in die Landschaft.

Erschließung

Die Heidelberger Straße stellt ein leistungsfähiges Erschließungsrückgrat des Gewerbegebiets dar und ist gut an die überörtlichen Erschließungsstraßen (B 27, BAB 3) angebunden. Insbesondere die Nähe zur Autobahn ist ein wichtiger Standortfaktor für das Gebiet.

Das Gewerbegebiet ist durch zwei leistungsfähige Knotenpunkte an die Heidelberger Straße angebunden und damit gut erschlossen. (Kreisverkehr im Westen und Kreuzung Heidelberger Straße – Leibnizstraße im Osten) Die östliche Gebietszufahrt weist eine unübersichtliche Verkehrsführung und damit einen Handlungsbedarf auf.

Mit zwei Bushaltestellen in der Leibnizstraße besteht zudem eine Anbindung an den ÖPNV. Das gesamte Gewerbegebiet ist gekennzeichnet durch eine undurchlässige Gebietserschließung. Nahezu sämtliche Erschließungsstraßen enden als Sackgassen in Wendehämmern, so dass nur eine eingeschränkte Vernetzung der einzelnen Grundstücke und Firmenstandorte untereinander besteht.

Topographie

Die vorhandene Topographie stellt eine der maßgeblichen Restriktionen für die Aufwertung des bestehenden Gewerbes sowie für die Erschließung von Erweiterungsflächen dar.

Entlang der Heidelberger Straße befindet sich eine Böschung, so dass neue Grundstückszufahrten in diesem Bereich in Teilen nur schwer umsetzbar sind.

Auch entlang der Leibnizstraße befinden sich zum Teil Böschungen, die eine Anbindung an den Bestand erschweren. Zudem weist das Gebiet selbst eine in Teilen erhebliche Neigung auf. So steigt das Gelände entlang der Leibnizstraße von Nordosten nach Südwesten um ca. 2,9 %. Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten um etwa 4,9 % an, fällt jedoch wieder nach Süden in Richtung Büchelberg ab.



Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



3D-Darstellung der Gebäude und des Höhenprofils (Die Pfeile markieren die geneigte Seite.), eigene Darstellung, unmaßstäblich



Übersicht Flurstücke, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle: Stadt Dettelbach

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 24,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr.	Tatsächliche Nutzung* *Quelle: Information zur Grundsteuererklärung, www.geodaten.bayern.de , Aufgerufen am 14.03.2023 Die Seite wurde zum 1. Dezember 2023 abgeschaltet.	Nutzung gem. Flächennutzungsplan (7.Änderung)	Eigentums- verhältnisse
4236/3	Straße "Heidelberger Straße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3126/4	Straße "Heidelberger Straße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
4365 Teilfläche	Straßen "Heidelberger Straße"	Verkehrsfläche + Rad(wander)weg + Grünflächen	Markt Höchberg
3126/3	Straße "Heidelberger Straße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3144/3	Straße "Heidelberger Straße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3515 Teilfläche	Straße "Heidelberger Straße"	Verkehrsfläche + Rad(wander)weg + Grünflächen	Markt Höchberg
3170/1	Handel und Dienstleistung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3170	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3144	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3143	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3142	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3141	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3140	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3126/2	Industrie und Gewerbe (Parkplatz)	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat

3126	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3126/1	Industrie und Gewerbe (Tankstelle)	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3168	Straße "Leibnizstraße"	Verkehrsfläche	Privat
3139	Versorgungsanlage	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3138	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3135	Wohnbaufläche	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3064	Wohnbaufläche	Gewerbliche Bauflächen	Privat
3064/1	Wohnbaufläche	Gewerbliche Bauflächen	Privat
3064/2	Industrie und Gewerbe	Gewerbliche Bauflächen	Privat
3150	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3150/4	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
2957	Industrie und Gewerbe (Parkplatz)	Flächen für den ruhenden Verkehr, Parkplätze	Privat
2959	Industrie und Gewerbe (Parkplatz)	Flächen für den ruhenden Verkehr, Parkplätze	Privat
3209	Industrie und Gewerbe (Parkplatz)	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3151	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
2953	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3179	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3180	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3181	Fläche gemischter Nutzung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3181/1	Versorgungsanlage	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3182	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3183	Fläche gemischter Nutzung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
2796/5	Straßenverkehr "Einsteinstraße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3169	Handel und Dienstleistung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3169/2	Handel und Dienstleistung (Parkplatz)	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3187	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3185	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3184	Handel und Dienstleistung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3186	Wohnbaufläche	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3197	Handel und Dienstleistung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3198	Handel und Dienstleistung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
2796/7	Straße „Otto-Hahn-Straße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
2796/9	Straße "Heisenbergstraße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3209/5	Wohnbaufläche	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3209/4	Wohnbaufläche	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3209/3	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3209/2	Wohnbaufläche	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3209/1	Fläche gemischter Nutzung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/17	Straße "Otto-Hahn-Straße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3211/1	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/3	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
321/4	Wohnbaufläche	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/5	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/6	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/7	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/26	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/9	Handel und Dienstleistung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/8	Straße "Max-Planck-Straße"	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3211/16	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/15	Handel und Dienstleistung	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/14	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/18	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/19	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat

3211/20	Industrie und Gewerbe	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
2796 Teilfläche	Straße "Steinerne Brückleinsweg"	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Privat
3211/21 Teilfläche	Feldweg	Rad(wander)weg	Privat
3936/1 Teilfläche	Straße „Kister Straße“	Verkehrsfläche	Markt Höchberg
3190	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3190/1	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3190/2	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3190/3	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3192/4	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3193/3	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3189/3	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3189/4	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3189/2	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3189/1	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3189/5	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3189	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
3188	Wohnbaufläche	Mischgebiet	Privat
2796/6	Straße „Liebigstraße“	Verkehrsfläche	Markt Höchberg

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden:

Fl.-Nrn.: 423/1, 4199, 3973, 3971, 3972, 3962, 3938/4, 3938/2

Im Osten:

Fl.-Nrn.: 3515 (Teilfläche), 3938, 3937, 3937/2 3937/3, 3937/1, 3938/5, 3192/3, 3401/1, 2796, 2796/7 (Teilfläche), 3401, 3401/86, 3401/35, 3401/34, 3200/2, 3199, 3200/4, 3213, 3214/1, 3215/1, 3216, 3217, 3217/1, 3217/2, 2796/14, 12795

Im Süden:

Fl.-Nrn.: 2796 (Teilfläche), 2932, 2931/1, 2930, 2928/1, 2927, 2926/1, 2925/1, 2924/1, 2923/1, 3211/21 (Teilfläche), 3211/12, 3211/11, 3211/10, 3211/28, 3211/27, 2961, 3063, 3062/2, 3062, 3071, 3113

Im Westen:

Fl.-Nrn.: 3115, 3116, 3124, 4365

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2): Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23. August 1985 (Nr. 5392- 322- 7676), In Kraft getreten am 01.12.1985 i. V. m aktueller Lesefassung vom 27.10.2023

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes.

3.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Gemeindegebiet des Marktes Höchberg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Verdichtungsraum“ westlich des Oberzentrums Würzburg ausgewiesen.

Demnach sind nachfolgende Ziele für die Entwicklung und Ordnung für Planungsgebiet relevant:

LEP (Zu 2.2.7 (B)):

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiter zu entwickeln.

Siedlungsstruktur:

LEP (Zu 3.1.1(B)):

{...} Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. {...}

LEP (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)):

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP (Zu 3.2 (B)):

{...} Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. {...}

Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

{...} Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. {...}

Mobilität und Verkehr

LEP (4.1.1Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Z))

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen

LEP (4.4 Radverkehr (G))

Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.

Wirtschaft:

LEP (5.1 Wirtschaftsstruktur (G)):

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerksund Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

LEP (Zu 5.1 (B)):

Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind.

Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).

Erneuerbare Energie:

LEP (6.1.1 Um und Ausbau der Energieinfrastruktur (G)):

Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden.

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

LEP (Zu 6.1.1 (B)):

Eine sichere, bezahlbare und klimafreundliche Energieversorgung trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen bei.

{...} Bei der Abmilderung des Klimawandels und der Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels kommt einer Energiewende hin zu klimaneutraler Energieerzeugung eine zentrale Rolle zu. Dies ist daher bei Produktion, Speicherung und Verteilung zu beachten

Freiraumstruktur:

LEP (7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen (Z)):

In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Regionalplan der Region Würzburg (2)

Auf der Ebene des Regionalplans ist der Markt Höchberg als Grundzentrum innerhalb eines Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Die Grundzentren sollen gemäß Grundsatz 2.1.3 LEP ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Dienstleistungen der Grundversorgung für alle Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Somit gewährleisten sie die flächendeckende grundzentrale Daseinsvorsorge in zumutbarer Erreichbarkeit und leisten damit einen entscheidenden Beitrag, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bzw. zu erhalten. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung werden im täglichen Leben häufig und oft nacheinander aufgesucht, so dass Kopplungseffekte hier besonders ausgeprägt sind.

Gemäß des Regionalplans der Region Würzburg (2) sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele für das Planungsgebiet relevant:

Kapitel A II, Raumstruktur,

1 Verdichtungsraum

1.1 (Z):

Der Verdichtungsraum Würzburg soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen.

1.1.2 (G):

Eine Zunahme der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze, aber auch der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, ist anzustreben.{...}

1.2 (G):

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist anzustreben, nachteilige Auswirkungen der Verdichtung zu vermeiden. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, die vom Regionalzentrum ausgehen. Bei Erweiterungen von Siedlungsflächen ist eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzustreben

Kapitel B IV, Gewerbliche Wirtschaft,

2 Sektorale Wirtschaftsstruktur,

2.2 Industrie

2.2.1 (G):

Es ist anzustreben, {...} das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern. {...}

2.2.2 (G):

Bei der Sicherung und weiteren Entwicklung des industriell-gewerblichen Bereichs kommt interkommunalen Kooperationen {...} eine besondere Bedeutung zu. Hierbei sollten die vielfältigen Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie der Nutzung von Brach – oder Konversionsflächen vor der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen möglichst voll ausgeschöpft werden.

2.3 Handwerk

2.3.1 (G):

Es ist von besonderer Bedeutung, die Leistungsfähigkeit des Handwerks in der Region langfristig zu erhalten und entsprechend dem sich ändernden Bedarf an handwerklichen Produktions- und Dienstleistungen vor allem durch erforderliche Anpassungen an technische und wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer zu steigern.

2.4 Handel

2.4.1 (Z):

Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. {...}

Teil B, II Siedlungswesen, 4 Gewerbliches Siedlungswesen,

4.2 (G):

Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und – bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbereich – in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf von Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen und unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abzugrenzen, der Anbindung an den ÖPNV ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Des Weiteren haben Grün- und Freiflächen zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität der Bebauung zu steigern, Umweltbeeinträchtigungen zu mindern und landschaftliche Besonderheiten zu berücksichtigen.

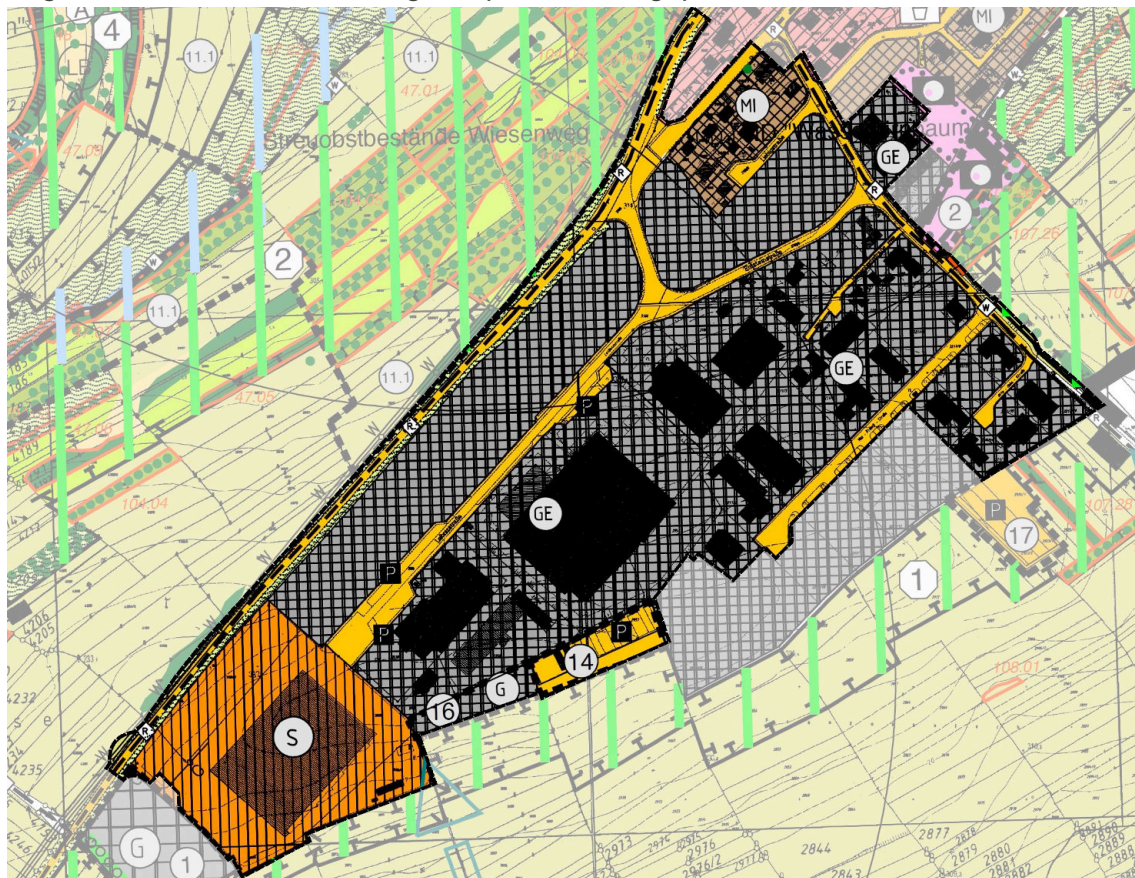
4. Bestehendes Planungsrecht

4.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Für den Geltungsbereich gilt die rechtskräftige 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Höchberg, beschlossen am 21.02.2000 und zuletzt ergänzt am 30.06.2005 durch Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2005. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP größtenteils als "Gewerbegebiet" (GE) ausgewiesen. Am südlichen Rand ist eine Fläche als Parkplatz (Änderungspunkt 14) ausgewiesen worden. Die Änderung ermöglichte einem bestehenden Betrieb innerhalb des Gewerbegebiets die Schaffung von Stellplatzmöglichkeiten für seine Betriebsfahrzeuge. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über das bestehende Betriebsgelände der Firma, welche als alleiniger Nutzer der Parkplatzfläche vorgesehen ist, so dass eine Fremdnutzung grundsätzlich ausgeschlossen wurde.

Der Änderungspunkt 16 stellt eine geringfügige Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen als "Gewerbliche Bauflächen" (G) in südlicher Richtung dar. Die Ausweisung erfolgte gemäß dem Erweiterungswunsch des nördlich angrenzenden Betriebs. Im südwestlichen Bereich ist eine Sondergebietsfläche ausgewiesen. Zudem ist im Nordosten eine Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich größtenteils an den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Lediglich Änderungspunkt 14 soll wieder als Gewerbefläche dienen. Der Parkplatz kann auch weiterhin bestehen bleiben, da Parkplätze, Tiefgaragen oder Parkdecks im Gewerbegebiet generell erlaubt sind. Zudem müssen die Grundstücke der Einzelhandelsbetriebe als Sondergebiete ausgewiesen werden. Diese Anpassungen lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Gesamtfortschreibung entsprechend angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Zur Verdeutlichung wurde der Geltungsbereich hervorgehoben, unmaßstäblich

4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

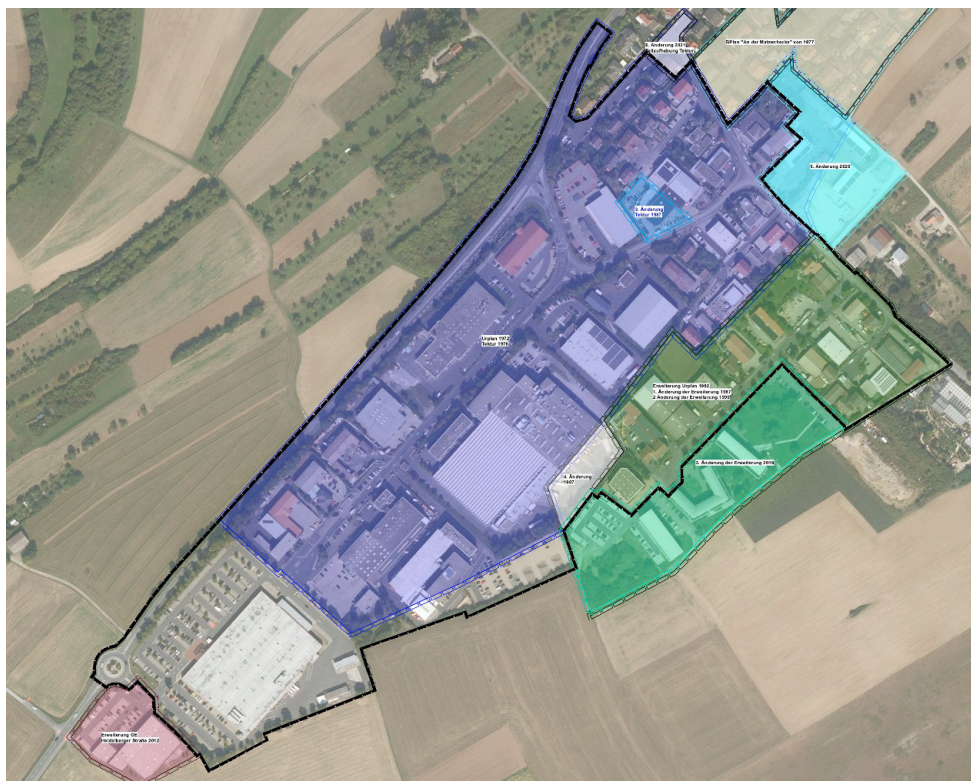
Neben dem Flächennutzungsplan liegen folgende verbindliche Bauleitpläne im Plangebiet vor:

- „Gewerbegebiet Südlich der B 27“, Urplan, Rechtskraft 24.05.1972
- „Gewerbegebiet Südlich der B 27“, Tekturplan (1. Änderung) des Urplans, Rechtskraft 19.03.1976
- „Gewerbegebiet Südlich der B 27 – Erweiterung“, 2. Änderung des Urplans, Rechtskraft 16.01.1991
- „Gewerbegebiet Südlich der B 27“, 3. Änderung, Rechtskraft 23.01.1987
- „Gewerbegebiet Südlich der B 27“, 4. Änderung, Rechtskraft 20.06.1989

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ überlagert und ersetzt mit den getroffenen Festsetzungen die betroffenen Bebauungspläne. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sind die betroffenen Bebauungspläne aufzuheben.

Zudem grenzen folgende verbindliche Bauleitpläne an das Plangebiet an. Diese Bebauungspläne bleiben von der Neuaufstellung jedoch unberührt.

- Im Westen: „Erweiterung Gewerbegebiet Heidelberger Straße“, Rechtskraft 05.08.2014
- Im Süden: 3. Änderung (Gesamtüberarbeitung | HiTech Park) des Urplans "Gewerbegebiet Südlich der B27 - Erweiterung" als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung, Rechtskraft 23.07.2019
- Im Osten:
 - Gewerbegebiet südlich der B27, 5. Änderung und Erweiterung, Rechtskraft 29.04.2020
 - 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südlich der B 27“, Teilaufhebung, Rechtskraft 26.10.2021
 - Bebauungsplan „An der Matzenhecke“, Rechtskraft 24.02.1977



Übersicht der rechtsgültigen Bebauungspläne,
Zur Verdeutlichung wurden die Bebauungspläne farblich hervorgehoben, eigene Darstellung, unmaßstäblich

B. Inhalt des Bebauungsplans

5. Begründung der textlichen Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

(A1.1) Gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 qm überschreitet ausschließlich in Sondergebieten gestattet. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft.

Nach Urteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) entspricht die Geschossfläche von 1.200 qm etwa einer Verkaufsfläche von 800 m². Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Flurstück-Nummern 3126, 3126/1, 3126/2, 3170/1, 3169 und 3169/2 weisen Verkaufsflächen von über 1.000 qm auf, was die maximal erlaubte Verkaufsflächengröße in Gewerbegebieten gem. der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO übersteigt. Folglich sind diese Grundstücke gemäß § 11 Absatz 3 der BauNVO als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Die Sondergebietsflächen sind in drei Teilbereiche (SO1, SO2 und SO3) unterteilt, was u.a. auf die differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und auf die differenzierte Festsetzung des Sortiments zurückzuführen ist.

(A 1.1.1) Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche (Gesamtfläche 7.500 qm) ermöglicht eine angemessene Dimensionierung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, ohne dabei die Gefahr von erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb des Marktes Höchberg und der benachbarten zentralen Orte zu schaffen, da lediglich der langjährige Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Des Weiteren trägt die differenzierte Festlegung der maximalen Verkaufsflächen und die Festsetzung des differenzierten Sortiments dazu bei, die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in dem Bereich zu sichern und gleichzeitig die zukünftige Entwicklung und das Ausbaupotenzial der Betriebe zu regulieren, ohne eine übermäßige Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration) zu verursachen.

Das bestehende Einzelhandelsunternehmen, das REWE Center Höchberg, verfügt eine Nutzfläche von ca. 7.700 qm (Stand 2022). Die Aufteilung der Fläche auf die einzelnen Sortimente ist in der folgenden Tabelle detailliert aufgeführt:

Bezeichnung	NUF Bestand (m²)	VF Bestand (m²)	NUF Umbau (m²)	VF Umbau (m²)
Verkaufsflächenberechnung				
REWE Center – Verkaufsraum incl. Mall	6.007,09 m²		6.298,80 m²	
Heiße Theke	54,62 m²		55,20 m²	
Bäckerei	62,84 m²		54,07 m²	
Geflügel Theke	39,90 m²		-	
Fleisch Theke	31,90 m²		64,14 m²	
Wurst Theke	27,36 m²		-	
Fisch Theke	31,76 m²		34,29 m²	
Käse Theke	27,10 m²		48,38 m²	
Bake Off Theke	24,82 m²		-	
Verkauf Getränkemarkt	1.060,14 m²		696,78 m²	
Friseur	47,83 m²		47,83 m²	
Döner	-		32,46 m²	
Schlüsseldienst	20,18 m²		20,18 m²	
Reinigung/Änderungsschneiderei	56,21 m²		56,21 m²	
Windfang (Getränkemarkt)		-		34,51 m²
Textiler Einzelhandel	124,16 m²		124,16 m²	
Windfang (Haupteingang)		37,22 m²		65,09 m²
Blumen Shop	49,77 m²		11,86 m²	
Blumen Hochzeit	20,65 m²		-	
Toto Lotto Post	54,46 m²		55,44 m²	
NRF Verkauf	7.740,79 m²	37,22 m²	7.599,80 m²	99,60 m²
Gesamt		7.778,0 m²		7.699,4 m²

Abbildung 1: Auflistung Sortiment, REWE Center Höchberg, Nach Erweiterung, Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung des Verbrauchermarktes, 21.02.2022, Quelle: REWE Markt GmbH

Zukünftige sollen u.a. der Schlüsseldienst, Textiler Einzelhandel sowie der Blumenshop entfallen und neue Betriebe wie bspw.: eine Apotheke errichtet werden.

Um den zukünftigen Planungen des bestehen Betriebes gerecht zu werden, sind folgende Sortimente zulässig;

- Nahrungs- und Genussmittel (zulässig max. 6.600 qm)
- Getränke (zulässig max. 950 qm)
- Bekleidung (zulässig max. 200 qm)
- Spielwaren (zulässig max. 150 qm)
- Elektronikartikel (zulässig max. 150 qm)
- Drogeriewaren / Apotheke (zulässig max. 150 qm)
- Sonstige branchenübliche Randsortimente eines Supermarktes. Die Verkaufsfläche der branchenüblichen Randsortimente darf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Die Festlegung der Verkaufsfläche auf 7.500 qm bietet sowohl bestehendem als auch zukünftigen Betrieben Möglichkeit, die Sortimente innerhalb der gesetzten Rahmenbedingungen, weiterzuentwickeln und anzupassen. Die zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente überschreiten in der Summe die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Nichtsdestotrotz darf die Gesamtverkaufsfläche von 7.500 qm nicht überschritten werden. Deshalb sind die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente entsprechend aufeinander abzustimmen.

Weitere Nutzungen, wie bspw. Gastronomie, Friseure sowie Tankstellen, fallen unter nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO und sind ebenfalls zulässig. Auch Konzessionäre (Döner, Reinigung, Friseur, Lotto/Toto/Post o.ä.) sind zusätzlich weiterhin zulässig. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit Einzelhandels Sortimenten werden ausgeschlossen.

(A 1.1.2) Die o.g. Argumentation gilt auch für die Sondergebiete SO2 und SO3. In diesen Bereichen sollen die bestehenden Lebensmittelmärkte erhalten bleiben, wobei ein gewisses Ausbaupotenzial berücksichtigt werden soll. Bereits im Jahr 2013 wurde eine Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes von ca. 1.000 qm auf ca. 1.040 qm genehmigt und im Jahr 2019 wurde die Fläche des bestehenden Norma-Marktes von etwa 827 qm auf etwa 1.036 qm erhöht. Um weiterhin einen geringfügigen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen jeweils auf 1.200 Quadratmeter festgesetzt.

Beide Betriebe dürfen lediglich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) inkl. sonstiger branchenüblicher Randsortimente eines Supermarktes anbieten. Die Verkaufsfläche der branchenüblichen Randsortimente darf jeweils maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Sortimente des Innenstadtbedarfs gem. Anlage 2 des LEPs sind zur Sicherung der Versorgungsfunktion der zentralen Ortsmitte des Marktes Höchberg als Hauptsortiment nicht zulässig.

(A 1.1.3 und A 1.1.4) Auch in den ausgewiesenen Sondergebietsflächen ist es das Ziel, zukünftig Aufstockungen zu ermöglichen. Um sicherzustellen, dass keine weiteren Einzelhandelsflächen in den Obergeschossen entstehen, die zu einer unzulässigen Agglomeration führen könnten, sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Andere Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO, die keine erhebliche Belästigung verursachen, wie beispielsweise Arztpraxen, Dienstleistungsbüros oder Gastronomie, sind in den Obergeschossen zulässig und im Sinne der Nachverdichtung explizit erwünscht.

Eigenständige Lagerplätze im Freien stellen eine Nutzung dar, die nicht in das bestehende städtebauliche Gesamtkonzept integrierbar ist und aus diesem Grund ausgeschlossen sind.

Um miteinander in Konflikt tretende Nutzungsformen räumlich zu trennen, (insbesondere zum Schutz der Wohnbevölkerung im Urbanen Gebiet (MU) und den angrenzenden Wohnnutzungen im Nordosten), um vorrangig Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe bereit zu stellen und um einen Trading-Down-Effekts (Einzelhandelsprägung insbes. im Bereich der Leibnizstraße) zu verhindern, sind v.a. Spielotheken, Bordelle, Swinger-Clubs nicht zulässig. Diskotheken hingegen sind zulässig, da das Gewerbegebiet gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und ausreichende Parkmöglichkeiten bietet, was für Diskotheken, die viele Besucher anziehen, vorteilhaft ist. Die Lage im Gewerbegebiet kann auch dazu beitragen, potenzielle Lärmbelastigungen für umliegende Wohngebiete zu minimieren.

(A 1.2) Entsprechend des angestrebten Ziels und der aktuellen tatsächlichen Nutzung ist das Plangebiet mit dem Schwerpunkt eines Gewerbegebiets gemäß § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) ausgewiesen. Die Gewerbegebietsflächen sind in sieben Bereiche (GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7) unterteilt. Die Gliederung erfolgt aufgrund der differenzierten Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und auch durch die differenzierten Festsetzungen der Gebäudehöhen.

In dem Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach gemäß § 8 Abs 2 und 3 BauGB zulässig, die keine erheblichen Belästigungen verursachen.

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 qm überschreitet (was etwa einer Verkaufsfläche von 800 qm entspricht, wie durch das Urteil vom 24.11.2005 - BVerwG 4 C 10.04 bestätigt), ausschließlich in Sondergebieten zulässig. Innerhalb des vorliegenden Gewerbegebiets, insbesondere entlang der Heidelberger Straße, sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe mit geringeren Verkaufsflächen vorhanden.

Um eine unerwünschte Entwicklung des Einzelhandels zu steuern beziehungsweise die Gefahr von erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen innerhalb des Marktes Höchberg und der benachbarten zentralen Orte im Sinne des LEP zu schaffen, werden die Einzelhandelsbetriebe (auch unter 800qm) in verschiedenen Bereichen innerhalb des Gewerbegebietes unterschiedlich reguliert.

(A1.2.1)

In Anwendung von §§ 1 Abs. 5, 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO sind eigenständige Lagerplätze (Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und Vergnügungsstätten (ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) unzulässig. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen und dem Schutz des bestehenden Gebietscharakters "Gewerbegebiet".

Eigenständige Lagerplätze im Freien stellen eine Nutzung dar, die nicht in das bestehende städtebauliche Gesamtkonzept integrierbar ist und aus diesem Grund ausgeschlossen sind.

Zusätzlich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern, die mit solchen Einrichtungen einhergehen und zu einer Abwertung des Gebiets führen können.

Um miteinander in Konflikt tretende Nutzungsformen räumlich zu trennen, (insbesondere zum Schutz der Wohnbevölkerung im MU und den angrenzenden Wohnnutzungen im Nordosten), um vorrangig Flächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe bereit zu stellen und um einen Trading-Down-Effekts (Einzelhandelsprägung insbes. im Bereich der Leibnizstraße) zu verhindern, sind v.a. Spielotheken, Bordelle, Swinger-Clubs nicht zulässig.

Diskotheiken hingegen sind zulässig, da das Gewerbegebiet gut an das Verkehrsnetz angebunden ist und ausreichende Parkmöglichkeiten bietet, was für Diskotheken, die viele Besucher anziehen, vorteilhaft ist. Die Lage im Gewerbegebiet kann auch dazu beitragen, potenzielle Lärmbelastigungen für umliegende Wohngebiete zu minimieren. Aus diesem Grund sind Diskotheken ausschließlich im Bereich der GE1, 2, 3, 4 zulässig, um Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen im Nordosten zu vermeiden.

(A 1.2.2) In den Gebieten GE1 und GE2 sind bereits Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Sortimenten wie Bekleidung, Tiernahrung und Getränken vorhanden. Ihre Verkaufsflächen überschreiten jedoch nicht die Grenze von 800 qm. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen gemäß § 8 Abs. BauNVO können diese Betriebe weiterhin bestehen. Um einer Entwicklung über das bisherige Maß entgegenzuwirken, sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Unter- und Erdgeschoss zulässig. Die Untergeschossebene befindet sich dabei aufgrund der vorhandenen Topographie i.d.R. auf dem Niveau der Heidelberger Straße; die Erdgeschosssebene liegt auf dem Niveau der Leibnizstraße. Weitere Aufstockungen sind möglich, allerdings sind diese zur Vermeidung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auf andere Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO beschränkt.

Die Einzelhandelsbetriebe können sich auch zukünftig nur in begrenztem Umfang bis max. 800 qm entwickeln, da ein Ausbau über diese Grenze hinaus in einem Gewerbegebiet nur im Rahmen der Widerlegung der Regelvermutung nach §11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

(A1.2.3) In den Gebieten GE3 und GE4 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm je Betrieb zulässig. Ein Einzelhandelsbetrieb liegt vor, wenn eine Verkaufsstätte allgemein zugänglich ist und Waren an Endverbraucher verkauft. Auch Werksverkauf und Fabrikverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) sind demnach Einzelhandelsbetriebe (vgl. Erläuterung Zu 5.3.1 (B), Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Seite 94, Stand 1. Juni 2023). Diese Festsetzung wurde getroffen, um den bestehenden vorwiegend produzierenden Betrieben und auch zukünftigen Betrieben die Möglichkeit zu geben, Verkaufsflächen in geringem Umfang zu schaffen, um z.B. einen Werksverkauf anzubieten. Angesichts des übergeordneten Steuerungsanspruchs der Raumordnung ist eine landesplanerische Relevanzschwelle festgelegt, unterhalb derer einzelne Sortimente von der Verkaufsflächenbeschränkung dieser Vorschrift ausgenommen werden können. Diese Schwelle liegt bei einer Verkaufsfläche von 100 qm.

(A1.2.4) In den Gebieten GE5 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des LEP zulässig. Sortimente für den Nahversorgungsbedarf und den Innenstadtbedarf sind nicht als Hauptsortiment gestattet. Diese Festsetzung sichert die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit vorwiegendem Sortiment von Auto- und Motorradteilen und reguliert gleichzeitig die zukünftige Entwicklung und

das Ausbaupotenzial der Betriebe, um eine übermäßige Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Gesamtgebiet (Agglomeration) zu vermeiden. Zudem ist eine Verkaufsfläche von 100 qm je Betrieb für sonstige branchenübliche Randsortimente zulässig, um den Betrieben die Möglichkeit zu geben, auch weitere Produkte, wie beispielsweise Werbeartikel, zu verkaufen.

(A1.2.5) Um die gewerbliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets nicht durch eine sich etablierende Wohnnutzung einzuschränken sind zukünftig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), ausschließlich zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert werden und die Betriebsfläche gegenüber der Wohnfläche wesentlich überwiegt. Diese Festsetzung dient der Vermeidung übermäßiger Wohnentwicklungen, der Verhinderung potenzieller Nutzungskonflikte und dem Schutz des Charakters des Gewerbegebiets. Zudem ist die Wohnnutzung auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt.

(A 1.2.6) Durch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen wie Parkdecks und Tiefgargen zur Unterbringung von Stellplätzen wird sichergestellt, dass alle erforderlichen Stellplätze im Plangebiet organisiert werden können.

Die Zulässigkeit von Parkdecks und Tiefgaragen als bauliche Anlagen ermöglicht eine effektive Nutzung des vorhandenen Raums und gewährleistet eine geordnete und geplante Bereitstellung von Stellplätzen. Gleichzeitig trägt die flächeneffiziente Organisation des ruhenden Verkehrs zur Reduzierung von Flächenversiegelung bei.

(A1.3.1)

Urbane Gebiete (MU) dienen primär dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen. Ein Urbanes Gebiet erfordert eine Mischung der beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und gewerbliche bzw. soziale Nutzung). Innerhalb des Urbanen Gebiets sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten sowie Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Es ist dabei akzeptabel, dass die Wohnnutzung deutlich überwiegt, solange die gewerbliche (soziale) Nutzung in ausreichendem Maße vorhanden ist und das Gebiet prägt. Es ist typisch für ein Urbane Gebiet (wenn auch nicht zwingend erforderlich), dass Gewerbe- und Wohnnutzungen im gleichen Gebäude stattfinden.

Zudem bieten Urbane Gebiete den Vorteil, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für das Urbane Gebiet tagsüber bei 63 dB(A) liegen. Damit liegt der Richtwert um 3 dB(A) höher als in Mischgebieten und nur 2 dB(A) unter dem Wert für Gewerbegebiete. Die Richtwerte für die Nacht sind analog. Durch die Umwandlung des bestehenden Mischgebiets in ein Urbanes Gebiet wird dem „Trennungsgebot“ gemäß §50 BImSchG durch die überarbeitete Planung besser entsprochen, da nun gewerbliche Nutzungen im Süden besser von den Wohnnutzungen im Nordosten abgegrenzt werden.

(A 1.3.2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 und § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient der städtebaulichen Ordnung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Vergnügungsstätten können störende Auswirkungen v.a. in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr auf das Wohnen oder auf schutzwürdige Nutzungen wie soziale Einrichtungen haben.

Tankstellen entsprechen nicht dem vorwiegend von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geprägten Umfeld und können ebenfalls negative Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung haben.

Zudem sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Urbanen Gebiet ebenfalls unzulässig. Einzelhandelsnutzungen gehen oft mit einem regen Kundenverkehr einher, der nicht aus den angrenzenden Gebieten speist. Aufgrund des hohen erwarteten Verkehrsaufkommens und der Sackgassenlage des Gebietes könnten daher Belästigungen für benachbarte Wohnungen im Norden nicht ausgeschlossen werden. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe mehrere Einzelhandelsbetriebe.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(A 2.1) Für die Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete (SO) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl weicht von dem Orientierungswert (0,8) gemäß § 17 BauNVO geringfügig ab. Durch die Abweichung wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke und die Schaffung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte angestrebt. Darüber hinaus wird durch die erhöhte Grundflächenzahl eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Die minimale Abweichung ist dabei in einem verträglichen städtebaulichen Maß und trägt zur Sicherung der Bestandssituation der Grundstücke bei. Es ist zu beachten, dass bei einigen Grundstücken bereits Abweichungen vom Orientierungswert bestehen. Zum Ausgleich wurden Festsetzungen für Neu- und Umbauten getroffen, die für Stellplätze wasserdurchlässige offenporige Beläge vorgeben.

Für den festgesetzten Bereich „Urbanes Gebiet“ (MU) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Auch hier wird das Ziel einer qualifizierten städtebaulichen Dichte im Sinne der Nachverdichtung verfolgt. Zudem wurde für das urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich der B 27“, Tekturplan (1. Änderung) des Urplans, Rechtskraft 19.03.1976 übernommen.

(A 2.2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m § 21a BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt sind. Die Festsetzung dient der Erleichterung der Errichtung v.a. unterirdischer Stellplätze (Tiefgaragen) mit ihren Zufahrten zugunsten einer besseren Ausnutzung der Grundstücke und einer attraktiven Gestaltung des Außenbereiches.

(A 2.3) Um das Ziel zu erreichen Aufstockungen zu ermöglichen, höhere Gebäude zuzulassen und gleichzeitig die Verträglichkeit der Bebauung mit der bestehenden Umgebung sicherzustellen, wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen geprüft und wie folgt festgesetzt:

- Gewerbegebiet 1: max. Gebäudehöhe 14 Meter
- Gewerbegebiet 2: max. Gebäudehöhe 12 Meter
- Gewerbegebiet 3: max. Gebäudehöhe 17 Meter
- Gewerbegebiet 4: max. Gebäudehöhe 20 Meter
- Gewerbegebiet 5: max. Gebäudehöhe 10 Meter
- Gewerbegebiet 6: max. Gebäudehöhe 10 Meter
- Gewerbegebiet 7: max. Gebäudehöhe 14 Meter
- Sondergebiet 1: max. Gebäudehöhe 12 Meter
- Sondergebiet 2: max. Gebäudehöhe 12 Meter
- Sondergebiet 3: max. Gebäudehöhe 12 Meter

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Dachaufbauten sind bis zu 1,50 m zulässig, sodass damit erforderlichen technischen Anlagen (z. B. Lüftung- oder Belichtungsanlagen, Filteranlagen etc.) Rechnung getragen werden kann.

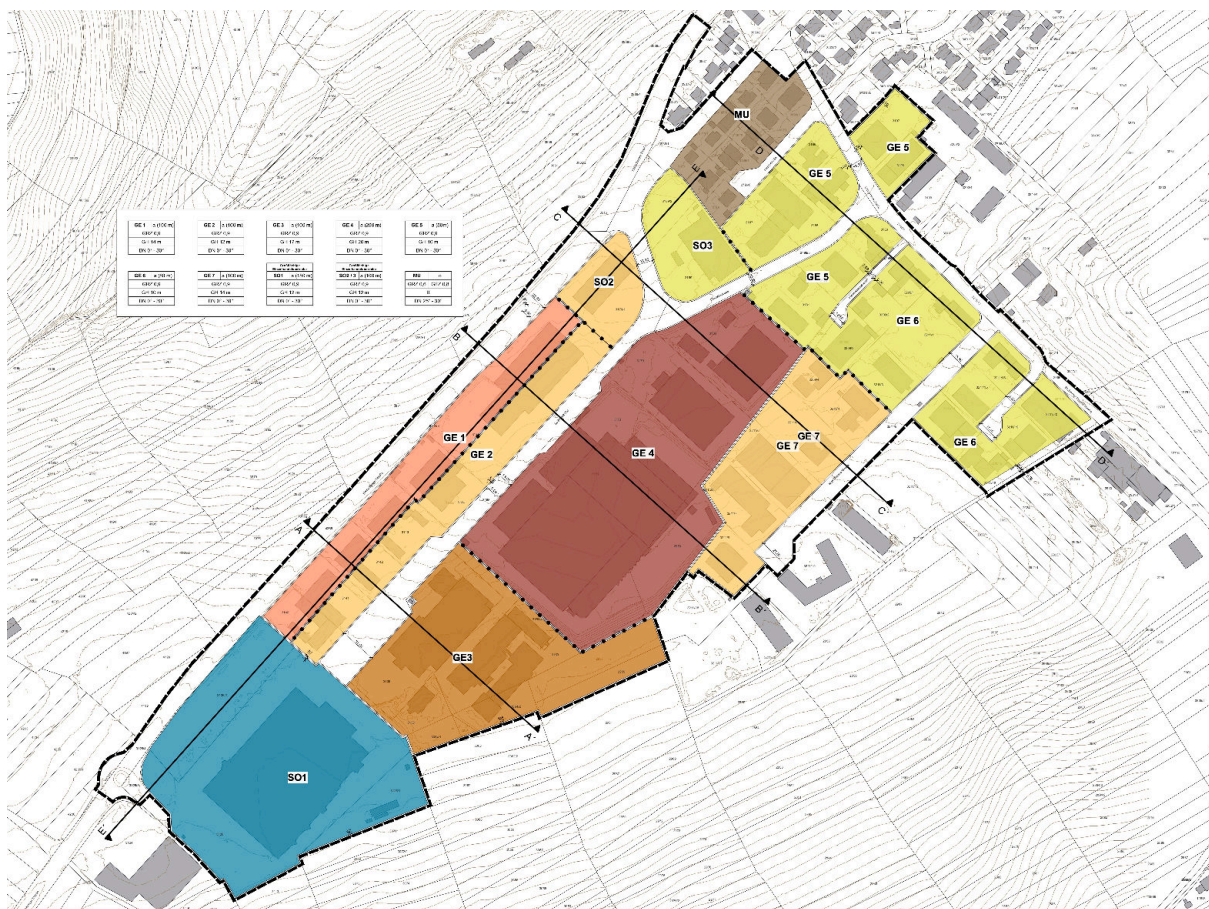
Gemäß §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung für das urbanen Gebiet mit maximal zwei Vollgeschosse bestimmt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südlich der B 27“ und spiegelt die bestehende Bebauung wider.

(A 2.4) Der untere Bezugspunkt (UBP) zur Berechnung der Gebäudehöhe ist individuell für jedes Grundstück in der Planzeichnung festgelegt. Der Bezugspunkt wird zur eindeutigen Bestimmung in Metern über Normalnull (m.ü.NN) angegeben.

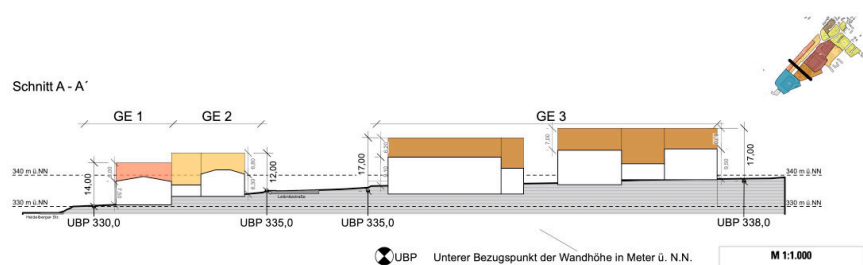
Die Bezugspunkte orientieren sich an dem vorherrschenden Gelände. So werden eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem geneigten Gelände gesichert und nachbarschaftliche Konflikte vermieden.

Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Mit den neuen max. Gebäudehöhen besteht nun die Möglichkeit, die bestehenden Gebäude im Durchschnitt um ca. 6 Meter (in wenigen Fällen auch über 10 Meter) aufzustocken.

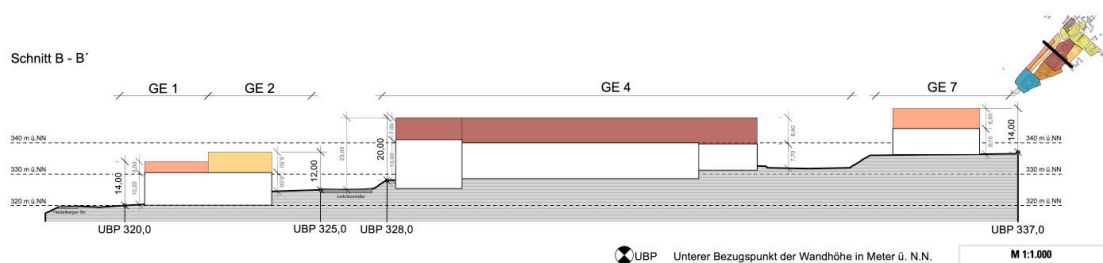
Mit den Festsetzungen soll der Aspekt des Landschaftsbildes gewürdigt und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Zudem tragen die Festsetzungen zu einer Erhöhung der qualifizieren städtebaulichen Dichte bei.



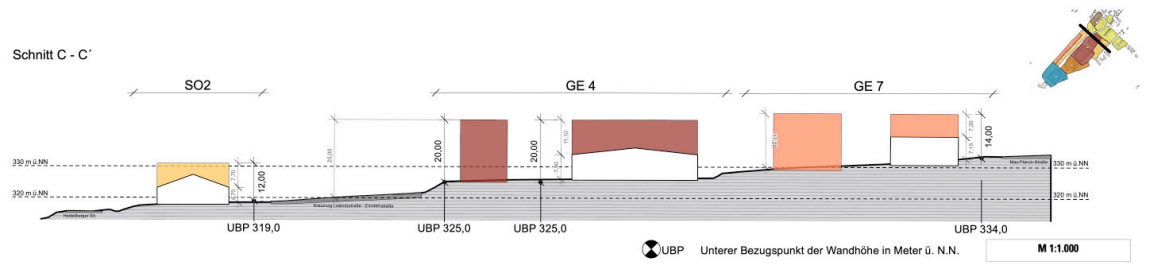
Verständnisskizze: Höheneinstellung der Gebäude, eigene Darstellung, unmaßstäblich



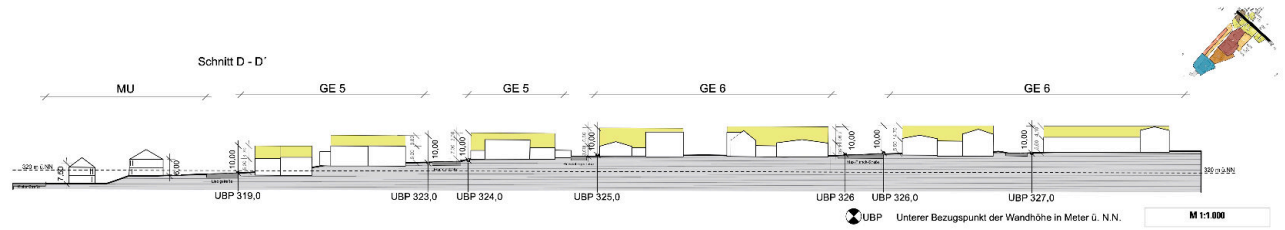
Schnitte A – A', eigene Darstellung, unmaßstäblich



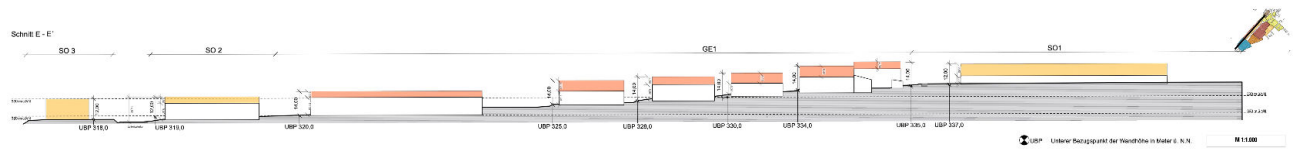
Schnitte B – B', eigene Darstellung, unmaßstäblich



Schnitte C – C', eigene Darstellung, unmaßstäblich



Schnitte D – D', eigene Darstellung, unmaßstäblich



Schnitte E – E', eigene Darstellung, unmaßstäblich

5.3. Bauweise und überbaubare Flächen

(A 3.1 + A 3.2) Um städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden Baugrenzen in Form von Baufenstern festgesetzt. Damit wird, in Ergänzung der zulässigen GRZ, die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Zur Erreichung einer bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke sind in den einzelnen Gebieten abweichende Bauweisen gem. § 22 Abs 4 BauNVO festgesetzt und wie folgt definiert;

- Gewerbegebiet 1: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 100 Meter
- Gewerbegebiet 2: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 100 Meter
- Gewerbegebiet 3: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 100 Meter
- Gewerbegebiet 4: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 200 Meter
- Gewerbegebiet 5: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 80 Meter
- Gewerbegebiet 6: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 80 Meter
- Gewerbegebiet 7: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 100 Meter
- Sondergebiet 1: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 150 Meter
- Sondergebiet 2: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 100 Meter
- Sondergebiet 3: Gebäude mit einer Gebäudelänge von max. 100 Meter
- Urbane Gebiet Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht eine flexible und effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen, wodurch sowohl gewerbliche als auch handwerkliche Betriebe ihre Betriebsabläufe optimieren können.

Die Festsetzungen bieten den Betrieben die Freiheit, ihre Gebäude und Einrichtungen so anzuordnen, dass sie den spezifischen Anforderungen ihrer Geschäftstätigkeit entsprechen. Zudem wird durch die Möglichkeit der Zusammenlegung von Grundstücken eine größere zusammenhängende Nutzfläche geschaffen, die für größere Bauprojekte oder Erweiterungen genutzt werden kann.

Im Falle eines urbanen Gebiets kann bei offener Bauweise größere Wohngebäude errichtet werden, wodurch mehr Wohnraum geschaffen wird. Damit wird ermöglicht, die vorhandenen Flächen effizient zu nutzen und eine höhere Dichte an Wohneinheiten zu schaffen.

Insgesamt trägt die Errichtung größerer Gebäude zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei, indem sie eine effiziente Nutzung der Flächen im bereits bebauten Gebiet sicherstellt. Dies ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

(A 3.3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzung dient der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen.

5.4. Verkehrsfläche

(A 4.) Zu Sicherstellung der vorgeschlagenen Erschließung sind gemäß zeichnerischem Teil Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Gehwegsfläche, Fahrradweg, Öffentliche Parkplatzflächen" inkl. Verkehrsbegrenzung festgesetzt.

Entlang der Heidelberger Straße soll ein neuer Radweg errichtet werden. Die Festsetzung des Radweges stärkt nicht nur die Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, sondern spiegelt auch den im Flächennutzungsplan dargestellten Rad(wander)weg wieder.

5.5. Umgang mit Niederschlagswasser

(A 5.) Durch die Bebauung v.a. in Gewerbegebieten werden erhebliche Flächen versiegelt oder befestigt, was zur Folge hat, dass eine geringere Menge an Niederschlagswasser im Boden vor Ort versickern kann. Die gängige Praxis ist, das Regenwasser einfach in die Kanalisation und somit in die Kläranlage abzuleiten. Aus Nachhaltigkeitsaspekten ist es sinnvoll, einen "naturnahen" Umgang mit Regenwasser anzustreben, um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu stören. Aus diesen Gründen muss das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen entsprechend den Regeln der Technik, z.B. als Zisterne innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückgehalten, in geeigneter Weise bewirtschaftet (Bspw.: Toilettenspülung) und erst dann über Überläufe verzögert in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden. Zur Zurückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers sind Anlagen mit Rückhaltevolumen von min. 5 m³ bzw. pro 700 m² Grundstücksfläche herzustellen. Für Baugrundstücke mit Grundstücksflächen größer 700 m² ist das Rückhaltevolumen geradlinig zu interpolieren.

Es ist auch zulässig, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über Versickerungsmulden unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei umfangreichen Umbaumaßnahmen und Neubauten von Außenanlagen.

(A 5.2) Zudem sollen bei Umbaumaßnahmen und bei Neuerrichtungen von Parkplätzen unterhalb der Pkw-Stellflächen Mulden und Rigolen-Systeme zur Rückhaltung von Niederschlagswasser hergestellt werden. Die Hauptvorteile des Systems sind, dass der Platzbedarf geringer als bei Flächen- oder Muldenversickerung ist und durch die Kombination mit einer Rigole die Möglichkeit einer gedrosselten Entleerung in einen Kanal auch bei schlecht sickerefähigen Böden besteht. Im besten Fall wird das Niederschlagswasser aber über die Mulde / Rigole versickert und damit weitgehend abgeführt.

(A 5.3) Auch sonst sollen Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie nicht befahrene Wegeflächen mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä. befestigt werden. (Die Regelung ergibt sich auch aus der Stellplatzsatzung des Marktes Höchberg § 6 Nr. 2 StS)

Die Festsetzungen ist ein wichtiger Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser.

5.6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

(A 6.) Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und des Verkehrsbegleitgrüns innerhalb des Plangebiets werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen und Sträuchern getroffen; als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung und Pflanzqualitäten wird auf die „GALK-Straßenbaumliste“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (<https://galk.de>) verwiesen, in der Empfehlungen für Wachstum, Resistenz, Größe und Verwendbarkeit von Bäumen in Stadt- und Siedlungsräumen formuliert sind.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Für die zusätzliche Durchgrünung des Gebiets sind Pflanzgebote für Laubbaumpflanzungen zur Beschattung, Vermeidung von Überhitzung und Verbesserung der Attraktivität des Straßenraums und auf den Stellplatzflächen vorgesehen.

Es sind, soweit möglich bzw. zulässig, versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Insbesondere in Verbindung mit der Begrünung von Dächern und Stützmauern kann so u. a. auch die Verbesserung des Kleinklimas (Kühlung, Verdunstung, Staubfilterung) und die Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

Festsetzungen zur Dachbegrünung leisten einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser. Durch die Dachbegrünungen wird der Oberflächenwasserabfluss reguliert und verzögert. Die zusätzliche Möglichkeit der Verdunstung von Niederschlagswasser auf dem Dach kann dazu beitragen, die lokalen Temperaturen zu reduzieren und somit die lokale Aufheizung wegen der unvermeidlichen Bodenversiegelung zu mindern.

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 23-30 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) werden durch die Planung nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

5.7. (A 7.) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der durch die geplante stärkere Verdichtung der Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 einem Umfang von insgesamt 0,31 ha auf den Grundstücken, Fl.- Nr. 4038 und Fl.- Nr. 4102 (Ausgleichsfläche 1A) Gemarkung Höchberg, außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (vgl. C. Umweltbericht, Kap. 10.5 Maßnahmen zum Ausgleich, Seite 52 ff.)

5.8. Artenschutz

(A 8) Im Rahmen faunistischer Kartierungen (ÖAW 2022) wurden in den Saumstrukturen am südlichen Rand des Geltungsbereichs Vorkommen von Zauneidechsen und Grasfröschen festgestellt. Auch ist das Plangebiet als Jagdgebiet von Zwergfledermäusen einzustufen. Fortpflanzungs- und Ruhehabitate sowie Winterquartiere der genannten Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund ungeeigneter Lebensräume jedoch nicht zu erwarten. Es werden vorsorgliche Festsetzungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Vorfeld von Baumaßnahmen getroffen, z. B. durch vorsorgliche Begutachtung von noch unbebauten Arealen und Saumstrukturen oder durch die Aufstellung von Schutzzäunen, um eine Einwanderung von Zauneidechsen und Grasfröschen in ein Baufeld zu verhindern.

(Das vollständige Gutachten liegt noch nicht vor und wird im Weiteren Verfahren nachgereicht)

Es werden Hinweise für eine zeitliche Beschränkungen sowie Hinweise auf Dimension von Farbspektrum und Farbtemperatur gegeben, um negative Auswirkungen auf die Tierwelt (Insekten, Fledermausarten, Vogelarten und den Menschen zu vermeiden. (siehe textlicher Hinweis B 8. „Beleuchtung“)

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie

- Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)
- Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht ab Seite 29 behandelt.

5.9. Lärmemissionen

Da sich der Schutzgrad im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nicht ändert, wird auf die Festlegung von Lärmemissionskontingenten verzichtet. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, dass durch künftige Erweiterungen der bestehenden Betriebe oder Nutzungsänderungen von Gebäuden Lärmkonflikte geschaffen werden z.B. durch die Umwandlung einer vorhandenen Lagerhalle in eine Produktionshalle oder einen Handwerksbetrieb im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Um dieser Problematik vorzubeugen, ist bei Neubauten, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen von Betrieben die schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen durch Vorlage einer Schallimmissionsprognose auf Grundlage der TA-Lärm nachzuweisen. Diese Festsetzung trägt dazu bei, potenzielle zukünftige Lärmkonflikte zu vermeiden.

Durch die Umwidmung der Flurstücke 3190, 3190/1, 3190/2, 3190/3, 3192/4, 3193/3, 3189/3, 3189/4, 3189/2, 3189/1, 3189/5, 3189 sowie 3188 von einem Mischgebiet (MI) zu einem Urbanen Gebiet (MU) gelten hier künftig nach der TA Lärm geänderte Immissionsrichtwerte von tagsüber 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) (anstelle von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Der Schutzgrad der bereits vorhandenen und zukünftigen immissionssensiblen Nutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes im Rahmen von Verfahren der Bauordnung verringert sich hierdurch. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese Festsetzung gewährleistet.“

6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

6.1. Abstandsregelung

(A 10.1) Im Bereich des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer aktuellen Fassung verbindlich. Diese Vorschriften gewährleisten eine angemessene städtebauliche Dichte in einem Gewerbegebiet, während gleichzeitig gesunde Arbeitsbedingungen sowie ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt werden.

6.2. Dachform / Dachneigung

(A 11.1) Im Planungsgebiet wird auf eine Definition zulässiger Dachformen im Sinne der schlanken Bauleitplanung sowie zur Gewährleistung einer Flexibilität bei der Umsetzung der Bebauung verzichtet. Dies ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu max. zulässigen Gebäudehöhe als vertretbar zu erachten.

Eine Einschränkung besteht in Bezug auf die maximal zulässige Dachneigung. Die festgesetzte Dachneigung in Gewerbegebieten sowie Sondergebieten erlaubt die Realisierung von Dächern mit einer Neigung von bis zu 30°. Dadurch ist auch die Umsetzung von Bauprojekten mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern möglich, die insbesondere für Gewerbebauten charakteristisch sind. Die maximale Dachneigung von 30° wurde aus dem Urplan des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südl. der B27“ übernommen und entsprechen damit der bestehenden Bebauung.

Im urbanen Gebiet ist eine Dachneigung zwischen 25°- 30° zulässig, da diverse geneigte Dächer zulässt und gleichzeitig Flachdächer ausschließt. Die Festsetzung wurde aus dem Urplan des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südl. der B27“ übernommen und entsprechen damit der bestehenden Bebauung.

6.3. Materialien und Farben

(A 12.1) Die festgesetzten Materialien und Farben für die Dachdeckung (matte, seidenmatte oder engobierte Ziegel sowie beschichtete Kupfer- und Zinkdeckungen) tragen zu einer weitgehenden einheitlichen Farbgestaltung und guten Einbindung in die umgebende Bebauung bei. Kupfer- / und Zinkgedeckte Dächer sind durch Beschichtung (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung zu behandeln. Somit kann eine Auslösung von Metallbestandteilen und schlussendlich eine Verunreinigung des Grundwassers verhindert werden.

(A 12.2) Vorgaben zur Gestaltung von Dächern werden ausschließlich bezüglich der Dacheindeckung und Dachaufbauten getroffen. Vorgaben für die Fassadengestaltung erfolgen mit Blick auf die Materialität.

Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Gedeckte Farben sind Mischungen aus min. zwei Grundkomponenten, die einen Anteil von min. 5 % an Grau-Braunen-Farben aufweisen. Ziel ist, grelles Weiß sowie stark gesättigte, grelle Farben zu vermeiden und ein harmonisches Ortsbild zu sichern. Die Festsetzungen gewährleisten eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets und verhindern gleichzeitig Beeinträchtigungen z.B. durch reflektierende Materialien.

(A 12.3) Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Durch Begrünungsmaßnahmen der Fassaden wird nicht nur das Kleinklima verbessert, sondern es werden zugleich Räume zur Förderung der Artenvielfalt geschaffen.

6.4. Sonnenenergie

(A 13.1) Nach Art 44a Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, verpflichtet, Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben. Ab dem 1. Juli 2023 gilt dies auch für sonstige Nichtwohngebäude. Die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen sind ebenfalls verpflichtet. Die Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Die Bayerischen Bauordnung definiert aber nicht den Umfang der herzustellenden Anlagen. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden zu min. 50% mit Solaranlagen oder Sonnenkollektoren zu versehen sind.

(A 13.2) Um willkürlich wirkende Anordnungen und damit auch eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden, sind gestalterische Festsetzungen getroffen;

Solaranlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden. Eine dachflächenparallele Anordnung von Solaranlagen in möglichst geringem Abstand zur Dachhaut (max. 15 cm), sichert eine gestalterische Verbindung der Anlagen mit dem Dach. Auf flach- bzw. flachgeneigten Dächern dürfen die Anlagen die Oberkante der Dachhaut um max. 1,00 m überragen. Die Module wirken damit weniger dominant und fügen sich in den Gesamtcharakter des Gebäudes ein.

Um willkürlich wirkende Anordnungen (wie z.B. Abtreppungen) bei der Umsetzung von Solaranlagen auf dem Dach zu vermeiden, sind die Module in geschlossenen, rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern anzuordnen.

Das Anbringen von Solarmodulen an Fassaden und Balkonen ist zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der städtebaulichen Integration von Solaranlagen von Anlagen an Fassaden.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dienen der geordneten Nutzung regenerativer Energie und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des Ziels des Freistaats Bayern, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung zu steigern.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ist empfehlenswert. Die Dachbegrünung kann die Leistungsfähigkeit einer

Photovoltaikanlage im Jahresdurchschnitt steigern, da durch die Verdunstung eine kühlende Wirkung erzeugt wird, die sich positiv auf die Solaranlage auswirkt.

6.5. Geländeänderungen

(A 14.) Aufgrund der topografischen Beschaffenheit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind zur Umsetzung der geplanten Vorhaben Veränderungen des bestehenden Geländes höchstwahrscheinlich erforderlich.

Die Gestaltung der durch die Auffüllungen bzw. Abgrabungen entstehenden Böschungen ist so festgesetzt, dass die Geländeneigung (Neigung min. 1:1,5) sich weitgehend harmonisch in die Landschaft eingliedert. Alternativ sind Stützmauern oder Gabionen zulässig.

6.6. Einfriedungen

(A 15.1) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gemessen von dem geplanten Gelände. Stacheldrahtzäune, Mauern bzw. geschlossene Wände sind unzulässig.

(A 15.2) Entlang der festgesetzten privaten Grünfläche im Süd-Osten ist die Einfriedung min. 1,00 m von der Grenze des Geltungsbereichs zurückzuhalten und in die Grünfläche zu integrieren, so dass ein evtl. vorgesehener Zaun in die Gehölze der Eingrünung eingebunden wird.

(A 15.3) Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen und der Abstand zwischen dem geplanten Gelände und der Unterkante der Einfriedung muss min. 15cm betragen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Hasen etc.) im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen, den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den privaten Grundstücken, sowie der Höhenbegrenzung auf ein verträgliches Maß.

6.7. Werbeanlage

(A 16.) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen auf den privaten Grundstücken an der Stätte der Leistung zulässig. Es bedeutet, dass Werbeanlagen nur auf dem Grundstück angebracht werden darf, auf dem das Gewerbe oder der Beruf ausgeübt wird, dem die Werbung gilt. Für eine geordnete Wirkung ist es Empfehlenswert, dass die Werbeanlagen an gut sichtbaren Stellen an den Gebäudefassaden angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig. Die vorgesehenen Festsetzungen für Werbeanlagen dienen dazu, eine weitgehend harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen und gleichzeitig eine baugestalterisch negative Wirkung im Plangebiet zu vermeiden.

7. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m ²	Anteil %
Gewerbegebiet	146.852 m ²	60,2
Sondergebiet	43.513 m ²	17,8
Urbane Gebiet	7.693 m ²	3,2
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	36.027 m ²	14,8
Verkehrsbegleitgrün	5.840 m ²	2,4
Private Grünfläche	3.857 m ²	1,5
Flächen für Versorgungsanlagen	96 m ²	0,1
Gesamtfläche	243.878 m²	100,0%

C. Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch mögliche Umweltfolgen zu prüfen sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

2. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ mit einem Geltungsbereich von insgesamt ca. 24 ha erfolgt die Zusammenführung verschiedener, bereits bestehender Bebauungspläne in diesem gewachsenen Gewerbegebiet.

Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes war aufgrund der geänderten Verkehrsführung und der B 27 / Heidelberger Straße erforderlich. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Aktualisierung, Modernisierung und Anpassung der städtebaulichen Zielsetzungen auf die aktuellen geänderten Klimabedingungen, an gesetzliche Vorgaben und zur Etablierung klimawirksamer Bauweisen und Möglichkeiten wie Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen beabsichtigt.

Der Markt Höchberg plant eine Nachverdichtung der bisher bereits gewerblich genutzten Gewerbeflächen. Es ist eine Erhöhung des Maßes Nutzung und durch Erhöhung der zulässigen baulichen Höhe und Bebauung von Restflächen vorgesehen, bei gleichzeitiger Festsetzung einer verbesserten Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes durch Dach- und Fassadenbegrünung.

Es sind Pflanzmaßnahmen sowie flächige Pflanzgebote am Rand der Betriebsflächen sowie auf einer Ausgleichsfläche vorgesehen, die Sichtabschirmung und Schattenspende und Einbindung in den Landschaftsraum, Vermeidung von Aufheizung sowie der Erhöhung der Artenvielfalt, Herstellung von Trittsteinbiotopen und dem naturschutzfachlichen Ausgleich innerhalb des Plangebiets dienen.

3. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) über das Planungsvorhaben informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan des Marktes Höchberg

- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Würzburg
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (UmweltAtlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Erhebungen zwischen Februar und August 2022 (ÖAW, 2023) s. Anhang 2)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehungen im August 2022

Zudem wurden folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft
- Ein Leitfaden (BayStWBV, 12/2021)

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Umweltprüfung bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope)
- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten unter besonderer Berücksichtigung möglicher Artenvorkommen von geschützten und bedrohten Arten
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Wohnumfeldes sowie der für die Erholung in der freien Landschaft mögliche visuelle Fernwirkung

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

4. Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht, werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region Würzburg (2) (aktuelle Lesefassung 24.02.2023) sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Würzburg zur Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächenänderung im Umweltbericht herangezogen.

Grundsätze und Ziele zum Schutzgut *Mensch, Gesundheit, Bevölkerung*:

- LEP 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze und Ziele zum Schutzgut *Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000*:

- LEP 7.1.6 (G): Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- LEP 7.1.6 (Z): Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Grundsätze und Ziele zum Schutzgut *Boden*:

- LEP 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- RP B.II 1.1 (G): [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben [...].

Grundsätze und Ziele zum Schutzgut *Wasser*:

- LEP 7.2.1 (G): Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Grundsätze und Ziele zum Schutzgut *Fläche*:

- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- RP B.I 3.1.4 (G): Im innerörtlichen und ortsnahe Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.
- RP B.I 3.1.4 (Begr.): In zusammenhängend bebauten Siedlungsflächen tragen eine Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung durch Freiflächen zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität bei. Neben der Sicherung größerer Grünflächen als Grünbestände kommt auch den kleineren Flächen und sogar einzelnen Baumbeständen Bedeutung zu. Dies gilt besonders für die Gebiete städtisch-industrieller Nutzung (...).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2007) des Marktes Höchberg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Es lassen sich folgende landschaftsplanerische Zielaussagen ableiten:

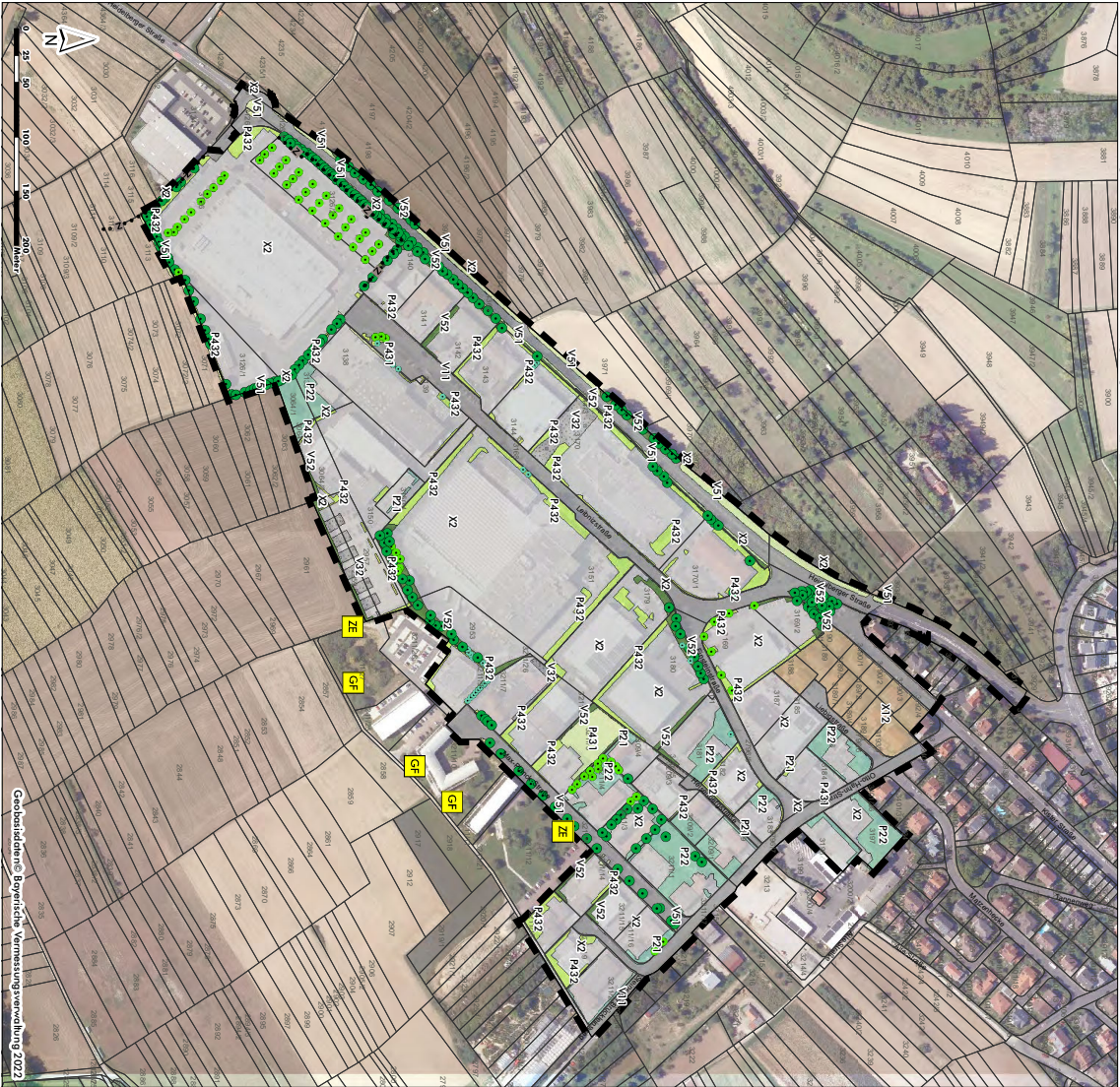
- Flächen für Maßnahmen zur Biotopvernetzung südlich des Geltungsbereichs im Rahmen von Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen anderer Fachplanungen
- Erhalt / Entwicklung landschaftsbestimmender, ortsbildprägender Gehölzstrukturen entlang der Heidelberger Straße.

5. Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 1). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Tabelle 1 Wirkfaktoren und deren Dimension

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche Emissionsbelastung	ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen	Mensch (Arten, biolog. Vielfalt) Klima/Luft/Klimawandel
bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden Baustelleneinrichtungen, Baufeld	Boden Wasser Fläche
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/Abgrabungen Flächeninanspruchnahme	- Nachverdichtung von GRZ 0,8 auf GRZ 0,9) - Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion - Reduzierung des Versickerungspotentials für Niederschlagswasser - Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Erhöhung der technische, großmaßstäblichen Bauwerke	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biologische Vielfalt;
Aufheizeffekt	Durch Entfernen der Vegetation und Versiegelung	Klima/Luft/Klimawandel
Betriebs- und nutzungsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen	evtl. erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße	Mensch Klima, Luft, Klimawandel
Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht ...)	Geltungsbereich und Umfeld, Lichtverschmutzung, Lärm- und Schadstoffimmissionen	Mensch Arten, biolog. Vielfalt Orts-, Landschaftsbild



arc:grün | Landschaftsarchitekten-stadtplaner:gmh
Stiegweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2480050, info@arc-gruen.de

Bestand Biotop- und Nutzungstypen private Gartenflächen	
P21	strukturarm, gering wirksame Gehölze (5 WP)
P22	strukturreich, naturnahe Gehölze (7 WP)
Gewerbegebiet	
P431	vegetationsarm (2 WP)
P432	strukturarm, gering wirksame Gehölze (4 WP)
Verkehrsbegleitgrün	
V51	Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölze (3 WP)
V52	Verkehrsbegleitgrün mit Gehölzbeständen (5 WP)
Verkehrs- und Siedlungsflächen	
V11	versiegelte Straßen- und Verkehrsflächen (0 WP)
V32	Schotterflächen, wasserdurchlässige Beläge (1 WP)
X2	Industrie- und Gewerbegebiete (1 WP)
X12	Urbanes Gebiet inkl. typische Freizeite (1 WP)
Baumarten Arten Vorkommen	
ZF	Zaunhecke
GF	Grasfrisch
Baumbestand, Einzelbäume und Gehölzreihen	
B313	Laubbaum, alte und ortsbildwirksame Ausprägung
B312	Obstbaum, Laubbaum [ung bis mittlere Ausprägung]
B322	gebietsfremde Gehölze, Nadelgehölz
Nachrichtlich	
	Geltungsbereich
	Flurstück mit Flurstücksnummer

20-061 Markt Hötchberg, Gewerbegebiet südlich der B 27 / Heidelberger Straße
Bestandserfassung + Bewertung

Bestand Biotop- und Nutzungstypen, eigene Darstellung,

6. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht Menschen/Gesundheit/Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Einordnung der Schutzgüter erfolgt in geringe, mittlere und hohe naturschutzfachliche Bedeutung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021).

6.1. Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ liegt am südöstlichen Ortsrand des Marktes Höchberg. Die nördlich des Gebiets verlaufende Heidelberger Straße (ehemals B 27) schließt das Baugebiet an den überörtlichen Verkehr und an die Ortslage Höchberg an.

Das Plangebiet umfasst bestehende Gewerbeflächen, die lediglich im Rahmen von Betriebswohnungen durch Wohnnutzung belegt sind sowie ein im Wesentlichen durch Wohnbebauung gekennzeichnetes Mischgebiet. Der Geltungsbereich ist im Nordwesten an Wohngebiete des Marktes Höchberg angebunden, südwestlich und südöstlich grenzen weitere Gewerbegebiete an. Im Norden und Süden liegt von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmte, offene Landschaft. Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen durch die Gebäude der Gewerbeflächen geprägt. Die Grünstrukturen bestehen aus wenigen Gehölzstrukturen entlang von Straßenräumen oder auf Stellplätzen sowie aus Hecken, Baumbestände und Gras-Krautsäumen auf den Abstandsflächen einzelner Grundstücke sowie ehemaliger Baugebietsgrenzen.

Die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Freiräume des Gewerbegebiets ist aufgrund der Vorbelastung von geringer Bedeutung.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Nachverdichtung der überbaubaren Grundflächen
- betriebsbedingte Störungen durch Schallemissionen und erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Erhöhung der Gebäude .
- Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete durch Verstärkung von nächtlicher Beleuchtung
- Beeinträchtigungen der Freiräume durch zusätzliche Aufheizung und durch Nachverdichtung der überbaubaren Grundflächen

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Einhalten technischer Standards zur Vermeidung von Immissionen
- Festsetzungen zum Erhalt und bestehender Grünstrukturen
- Festsetzungen zur Ausgestaltung von Verkehrs- und Nebenflächen zur gleichzeitigen Aufnahme von Vegetationsstrukturen zur Beschattung

- Festsetzungen zur Etablierung von begrünten Dächern zur Rückhaltung von Wasser für verstärkte Verdunstung
- Anordnung von externen Ausgleichsflächen mit Gehölzstrukturen zur Aufwertung des Landschaftsraums mit räumlichen Bezug.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist für den Menschen als Arbeitsumfeld und öffentliche Fläche von Bedeutung. Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sich insbesondere auf den Immissionsschutz und die Freiraumstruktur beziehen, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung im Gebiet und für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als **gering** zu bewerten.

6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Markt Höchberg liegt im Landkreis Würzburg, westlich der Stadt Würzburg und gehört naturräumlich der Haupteinheit „Mainfränkische Platten“ mit der Untereinheit „Remlingen-Urspringer Hochfläche (129-A)“ an. Die potentielle natürliche Waldvegetation ist nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut; lediglich in Randflächen der Grundstücke oder in Gärten der als Betriebswohnungen genutzten Grundstücke finden sich noch naturnahe Strukturen.

Die **Biotop- und Nutzungsstruktur** wird im Plangebiet von Hecken und Bäumen, Staudenflora der Straßenbegleitvegetation sowie von Ziergehölzen oder Rasenflächen bestimmt. Auf gering befestigten Parkplatzflächen findet sich artenreiche Krautflora der trockenen Standorte. Das noch in der Bayerischen Biotopkartierung aufgeführte Biotop am Südostrand von Höchberg besteht nicht mehr (vgl. BP Gewerbegebiet am der B 27, 5. Änderung (Wertstoffhof) 31.03.2020).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 30 sowie § 32 BNatSchG (**Natura 2000**, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Südlich und östlich des Geltungsbereichs in einem hinreichenden Abstand von mehr als 500 m liegen Teilflächen des FFH-Gebiets „Irtenberger und Guttenger Wald“ (DE 6225-372.TF 01 und 02), nördlich des Geltungsbereichs in einem hinreichenden Abstand von mehr als 600 m liegt das FFH-Gebiet „Laubwälder um Würzburg“ (DE 6225 371.04).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung und der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Weitere besondere Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Geringflächiger Verlust des Biotoppotenzials im Bereich weiterer Verdichtung (Baunebenflächen, nachverdichtete Garten- oder Brachflächen)

- mögliche Beeinträchtigungen von Brutvorkommen häufig vorkommenden Vogelarten wie Spatz, Amsel, Gartenrotschwanz, mit Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Anlage 1)
- weitere Arten wie Amphibien oder Zauneidechsen können randlich im Zuge von Baumaßnahmen sein
- Verringerung des Nahrungsangebots für Fledermäuse durch weitere Bebauung

Vermeidung und Minderung

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten bzw. nach Ausschluss von Brutstandorten
- Anpflanzung von Laubbäumen und dichten bis lockeren Gehölzstrukturen
- Strukturanreicherung und Schaffung von Trittsteinbiotopen und Vernetzungsstrukturen für Kleintiere und Vögel mit lockeren Gehölzpflanzungen auf Nebenflächen und Ausgleichsflächen

Artenschutz

Das potenzielle Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Dabei konnten Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebiets innerhalb des Naturraumes und/oder aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden kann, als nicht relevant identifiziert und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Das Plangebiet wird danach in geringem Umfang als Bruthabitat von häufig vorkommenden Vogelarten genutzt. Es ist zudem als potentiell Jagdgebiet einer kleinen lokalen Populationen von Zwergfledermäusen (offensichtliches Sommerquartier in einem Fledermauskasten außerhalb des Geltungsbereichs) anzusehen.

Außerhalb des Geltungsbereichs wurden an der südlichen Grenze Zauneidechsen beobachtet, in dem Feuchtbiotop auf der parkähnlichen Grünfläche im Südosten wurde Laich von Grasfröschen festgestellt (vgl. saP, ÖAW, 2023).

Weitere konkrete Artnachweise liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet ist insgesamt für andere als Vogelarten als dauerhaftes Sommer-/ Winterhabitat i.d.R. nicht geeignet. Durch das Planungsvorhaben sind häufig vorkommende Singvögel im Rahmen der möglichen Entnahme von Gehölzen sowie randlich Amphibien oder Zauneidechsen im Rahmen von Baumaßnahmen als zufällige Kollisionsunfälle betroffen.

Maßnahmen zum Artenschutz/Vermeidung und Minderung

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten bzw. nach Ausschluss von Brutstandorten
- Festsetzung von konfliktvermeidenden Maßnahmen (vgl. saP) wie
- Einsetzen einer Umweltbaubegleitung,
- vorsorgliche Begutachtung von zukünftigen Bauflächen rechtzeitig vor Baubeginn,
- vorsorgliche Stellung eines Reptilien-/Amphibienzauns vor Baubeginn zur Vermeidung der Einwanderung von Tieren

Bewertung

Aufgrund der geringen Bedeutung des Planungsgebiets für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden die **zu erwartenden Auswirkungen** des geplanten Vorhabens durch die verdichtete Flächeninanspruchnahme auf die Lebensraumfunktion des Gebietes in der Summe als **gering bis mittel** eingestuft.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potentieller lokaler Populationen ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auszuschließen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann gewahrt werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten (vgl. saP).

6.3. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Aus dem anstehenden Gestein des „Unteren Keuper“, einer Wechsellagerung von Ton- und Mergelstein, verbunden mit leichten Lößüberlagerungen und Gesteinsverwitterung haben sich lehmige, tonige Böden geringer Ertragsfähigkeit entwickelt (Ackerzahlen ca. 40 bis 50 bei einem landkreisweiten Durchschnitt von 63). Die Böden weisen eine geringe bis mäßige Wasserdurchlässigkeit und ein geringes Speicher- und Puffervermögen und somit auch eine geringe, natürliche Versickerungsleistung auf.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Höchstmögliche Verdichtung der bereits in Anspruch genommenen und für andere Nutzungen nicht vornehmlich geeigneten Böden
- Flächenversiegelung (GRZ 0,9 GE und 0,6 MU)
- zusätzlicher Verlust von Bodenfunktionen auf bereits verdichteten Bauflächen

Vermeidung und Minderung

- Einhalten der gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauphase
- dauerhafte Begrünung mit flächigen Pflanzgeboten auf unbebauten Grundstücksflächen

Bewertung

In der Summe sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden als **gering** zu bewerten.

6.4. Schutzgut Wasser - Grundwasser und Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird hydrogeologisch innerhalb des Großraums „Unterer Keuper“ der geologischen Einheit „Untere Tonstein-Gelbkalkschichten“ zugeordnet. Die Festgesteine des „Unteren Keuper“ stellen Kluftgrundwasserleiter mit geringer Bedeutung für die Trinkwassergewinnung dar.

Grundwasser

Innerhalb des Plangebiets sind Trinkwasserschutz oder -einzugsgebiete nicht berührt.

Nordwestlich von Höchberg, in einem Abstand von mindestens 750 m zum Geltungsbereich, erstreckt sich das große Trinkwassereinzugsgebiet der „TWV Würzburg, Zeller Quellstollen“ (Nr. 2210612500076 planreif). Südlich von Höchberg, in einem Abstand von mindestens 2.000

m zum Geltungsbereich, liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Würzburg“ (Nr. 2210622500088). Beide Gebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Oberflächennahe Grundwasserleiter sind im Plangebiet aufgrund der Überdeckung mit gering bis mäßig durchlässigen Lehm- und Tonböden vergleichsweise gut vor Schadstoffeinträgen geschützt.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht berührt.

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung
- Risiko des Schadstoffeintrags über Abschwemmung von Oberflächenwasser im Bereich gewerblicher Nutzungen, Verkehrsflächen und Stellplätze

Vermeidung und Minderung

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß
- Vorhalten von Rückhalteeinrichtungen und Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser über belebte Bodenflächen
- Anschluss der Oberflächenentwässerung an ein Trennsystem zur Entlastung der Kläranlage
- Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser für die Bewässerung von Pflanzflächen
- Einrichten und Vorhalten eines Rückhaltebeckens zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aus den Verkehrs- und Gewerbeflächen und gedrosselte Abgabe an das Kanalsystem.

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

6.5. Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Für den Markt Höchberg wird die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur mit etwa 9 °C, die Jahresniederschläge mit ca. 550 bis 600 mm angegeben. Damit zählt Höchberg zu einer ausgesprochen trockenwarmen Klimaregion. Die Hauptwindrichtung in Höchberg ist West/Süd-West.

Die nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiet; im Plangebiet selbst heizt sich die Luft aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und geringer Beschattung/Verdunstung auf und reichert sich mit Staub an.

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

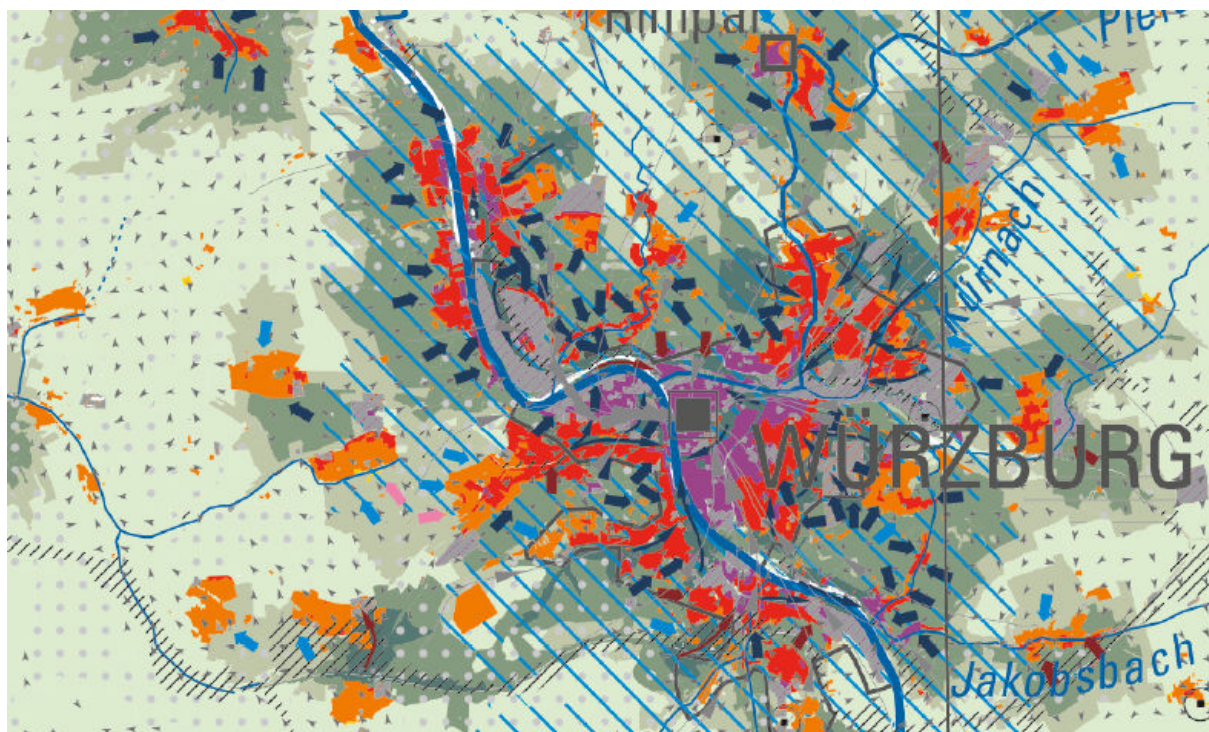
In der Karte Schutzgut Klima/Luft des Landesamtes für Umwelt ist der Geltungsbereich als Fläche mit Belastungsstufe 5, die bereits heute eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweist, eingeordnet.

Die Ortslage Höchberg (= Wirkraum, rote Kategorie) ist mit der Belastungsstufe 4 (von 5) eingestuft, d.h., als Flächen, die unter der Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden.

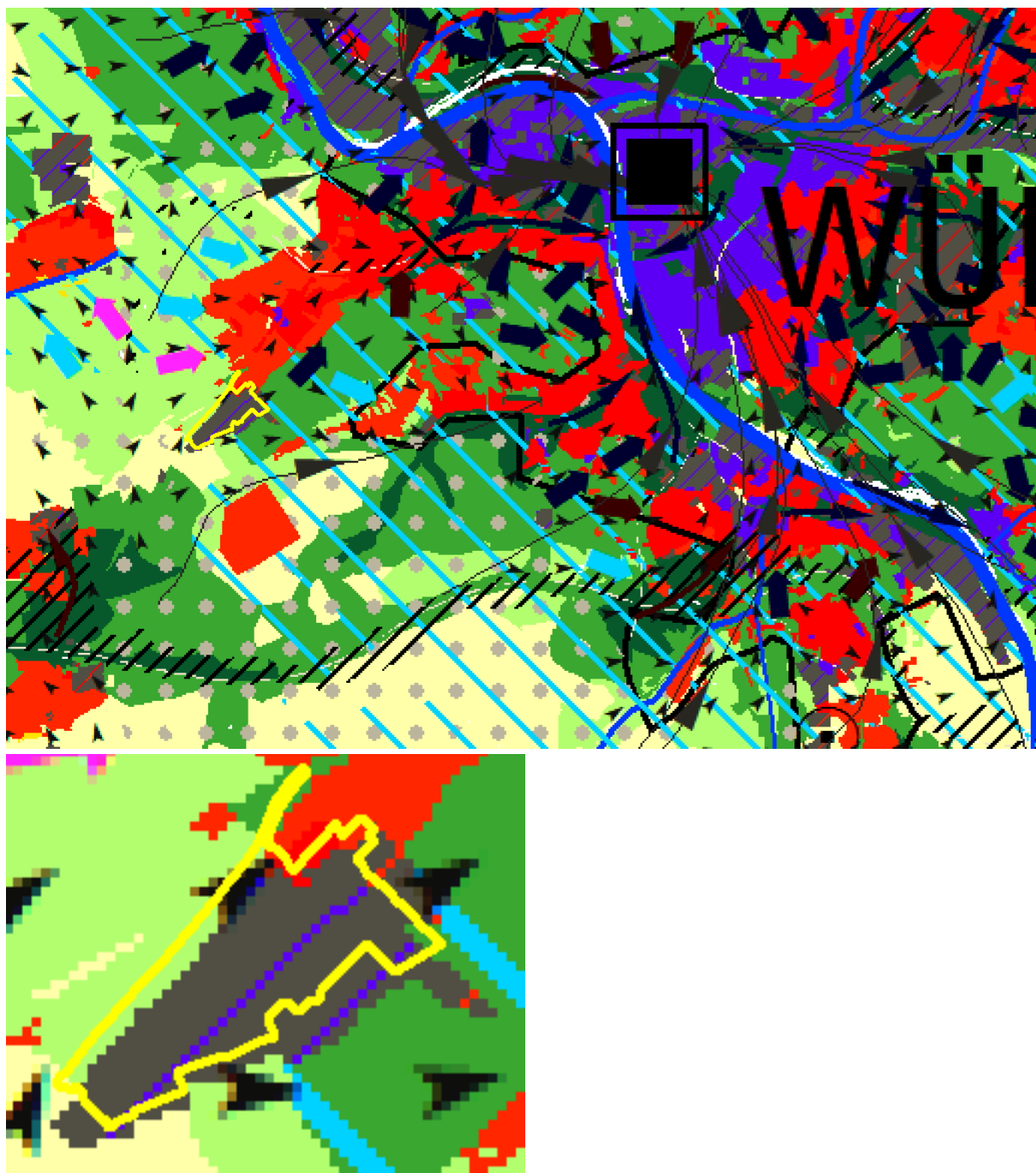
Es ist an den kleinen, schwarzen Pfeilen (Fließrichtung der Kaltluft) zu erkennen, dass die Kaltluftströme von der massiven Bebauung im Plangebiet nach Osten abgelenkt werden.

Dicke hellblaue und hellrote Pfeile zeigen vergleichsweise unbelasteten, flächenhaften Kaltluftabfluss von Westen in Richtung Ortslage Höchberg. Dicke dunkelblaue und dunkelrote Pfeile zeigen eher belasteten, flächenhaften Kaltluftabfluss vom Geltungsbereich in Richtung Ortslage Höchberg.

D.h., die im Plangebiet entstehende Luft fließt, wie bereits im Bestand, dem Geländeverlauf folgend teils nach Osten und teils nach Norden zum Talgrund ab und fließt dem Talverlauf folgend in Richtung Ortslage Höchberg.



Ausschnitt LfU, Schutzgutkarte Klima/Luft, Stand Okt. 2021, M 1:500.000, unmaßstäblich



Detail LfU, Schutzgut Klima/Luft/ Planungshinweiskarte, Stand Okt. 2021, unmaßstäblich
gelb markiert: Geltungsbereich

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Beeinträchtigung der klimatischen Austauschfunktion durch zusätzliche Aufheizeffekte durch Flächenversiegelung und Erweiterung des Gebäudebestands
- Erhöhter, mit Staub- und Warmluft belasteter Kaltluftabfluss in die Ortslage
- Verstärkung der sommerlichen, bioklimatischen Belastungssituation in der Ortslage Höchberg

Vermeidung und Minderung

- Pflanzgebote mit Folge der Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen bioklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen) Pflanz- und Ansaatgebote zur Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Staubfilter, Temperaturengleich)
- Festsetzungen für die Etablierung von begrünten Dächern, auf denen Niederschlagswasser zurückgehalten und gespeichert werden kann und positive Effekte für Verdunstung und Temperaturengleich bewirkt werden.
- Festsetzung zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser im Bereich von Stellplätzen und nicht überbaubaren Flächen
- Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen als Mittel zur Minderung des CO₂-Emission, um dauerhaft den Klimawandel zu begrenzen.

Bewertung

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads verstärken sich durch die Planungen für eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs die nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft. Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich können positive Effekte im gesamten Plangebiet mit Auswirkungen auf die Ortslage Höchberg erzielt werden.

6.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich erstreckt sich in west-östlicher Ausdehnung in einer Höhenlage von 335 bis 320 m. ü.NN auf einem Geländerrücken, der nach drei Seiten in nördliche, östliche und südliche Richtung abfällt.

Das Ortsbild im Geltungsbereich wird geprägt durch großflächige Verkehrsanlagen und großmaßstäbliche, gewerbliche Gebäudefassaden. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt vorhanden. Diese bestehen aus wenigen Baumreihen entlang von Straßenräumen oder auf Stellplätzen sowie aus Baumhecken und Gras-Krautsäumen auf den Abstandsflächen einzelner Grundstücke sowie ehemaliger Baugebietsgrenzen.

Das Ortsbild ist aufgrund der lange bestehenden, gewerblichen Nutzung wenig attraktiv und von geringer Bedeutung für Feierabenderholung bzw. als Aufenthaltsraum für Berufstätige oder Besucher/Kunden.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Weitere nachteilige Veränderungen des Ortsbildes im Nahbereich durch Aufstockung von Gebäuden
- Visuelle Beeinträchtigung benachbarter offener Landschaftsräume durch Kulissenwirkung mit technischer Überprägung der
- keine Beeinträchtigung der Ortslage von Höchberg aufgrund von Sichtverschattung durch der Topographie
- keine visuelle Fernwirkung auf entferntere Erholungsräume oder Kuppenlagen

Vermeidung und Minderung

- landschaftliche Einbindung des Gebiets durch Erhalt von Bestandsgehölzen und Neupflanzungen in den Randlagen
- Strukturaneicherung im Gebiet durch Neupflanzung von Baumreihen, Hecken und Gras-Krautsäumen in den Straßenräumen (Sichtabschirmung, Kulissenwirkung)
- Anpflanzung und Pflege Kletterpflanzen an fensterlosen Fassaden und Mauern
- Begrünung von Dächern zur Förderung der Artenvielfalt von Flora und Fauna
- Sichtabschirmung und Sichtablenkung durch Anordnung der Ausgleichsflächen (A 1) mit landschaftsprägender Maßnahme (z. B. Pflanzung von Baumreihe oder Feldhecke und Obstbäumen) im räumlichen Bezug

Bewertung

Für das Schutzgut Landschaft und Ortsbild ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen **geringe** nachteilige Umweltauswirkungen.

6.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Kultur- und Sachgüter wie z. B. Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

6.8. Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 24,4 ha. Die vorhandenen Flächennutzungen setzen sich gewerblichen und gemischten Bauflächen und Verkehrsflächen zusammen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die gewerbliche, gemischte und verkehrliche Nutzung voraussichtlich bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Die vorliegende Planung sieht eine Nachverdichtung der GRZ um 0,1 bzw. 0,2 (MU) vor. Weitere, bislang noch nicht genutzte Bereiche werden versiegelt und bestehende Bereiche zusätzlich verdichtet (höher bebaut).

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung der maximalen rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Ausnutzung der Fläche und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung
- Festsetzungen zur Begrünung (Fassade, Dächer, Stellplätze) auch der verdichteten Bereiche.
- Festsetzung von Doppelnutzungen durch Photovoltaik an Dach und/oder Fassade

Bewertung

Mit der noch stärkeren Nutzung des bereits verdichteten Gebiets wird die Inanspruchnahme bislang ungenutzter Fläche vermieden. Der Flächenverbrauch kann minimiert werden.

Durch Festsetzung weiterer Nutzungen (Photovoltaik, Gründach) können Synergieeffekte genutzt werden und weitere Flächeninanspruchnahme, z. B. zur Erzeugung von Strom oder für naturschutzfachlich Maßnahmen, sowie für Maßnahmen des Wasserrückhalts vermieden werden.

Für das Schutzgut **Fläche** ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen **keine** nachteiligen Umweltauswirkungen.

7. Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Tabelle 2 Wechselwirkungen

Schutzgut	Funktion	Auswirkung auf Schutzgut
Mensch Gesundheit Bevölkerung		
Arten, Lebensräume, biologische Vielfalt	Habitat Fauna, Biotop Pflanzen (Beschattung, Verdunstung)	Ortsbild, Erholung, Klima, Mensch/Gesundheit
Boden	Lebensraumpotential, Puffer- und Filter, Standort, Bodenfruchtbarkeit, Ertrag	Grundwasser Arten und Lebensräume Kulturgüter, Wirtschaft
Wasser	Lebensraum, Abflussregulation, Vernetzung, Quantität und Qua- lität Grund- und Oberflächen- wasser	Arten und Lebensräume, Landschaft, Erholungseig- nung, Gesundheit
Klima, Luft / Klima- wandel	Kaltluftentstehungsgebiet, hum- anbioklimatische Funktion	Arten und Lebensräume, Mensch, Gesundheit, Erho- lung
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Örtliche Naherholung für Be- wohner, Berufstätige und Besu- cher/Kunden	Kulturgüter, Mensch Gesundheit
Fläche	Standort	Arten, Boden, Wasser

Weitere Verdichtung und Flächenversiegelung im Bereich des Plangebiets mindern die Bodenfunktionen (Lebensraumpotential, Standort für Pflanzen Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Schadstoffpuffer und Wasserspeicher)

die weitere Verdichtung wirkt sich nachteilig auf das Ortsbild aus und hat zugleich einen Verlust des Lebensraumpotentials zur Folge, jedoch wird mit der effektiven intensiveren Bebauung bewirkt, dass keine Inanspruchnahme von bislang nicht versiegelten und nicht bebauten Flächen erforderlich wird.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben nicht gegeben.

8. Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten verdichteten Nutzung besteht keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

9. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der grundsätzlichen Eignung des Standorts und der hier Anpassung an geänderte Verkehrsführung und Verdichtung der bestehenden, gewerblich genutzten Bebauung, sowie des unveränderten Abstands von empfindlichen Wohnnutzungen wurden Standortalternativen auf Bebauungsplanebene nicht näher untersucht.

Zur Optimierung der baulichen Nutzung aus Umweltsicht werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anordnung von Ausgleichsflächen in Angrenzung zu den Bauflächen zur Sichtabschirmung (Bündelung von Funktionen)
- Maßnahmen zur Begrünung und zur Einbindung in den Landschaftsraum (Pflanzgebote)

Mit den hier durch Verdichtung geschaffenen erweiterten Gewerbeflächen und durch die den veränderten Rahmenbedingungen des Klimawandels geschuldeten, modernisierten Zielsetzungen für das Baugebiet ergeben sich

- Einsparpotentiale für die Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen
- zusätzliche Flächenpotentiale für Flächen zur Gewinnung von Erneuerbarer Energie (Photovoltaik auf Dachflächen).

Diese Effekte tragen einer effizienteren Flächennutzung und zu einer Dekarbonisierung der Energiegewinnung in der Gemeinde und darüber hinaus bei.

So stellt die aktuell vorliegende Planfassung in der Gesamtschau eine Planung dar, die unter Ausnutzung der verfügbaren Flächen und im Hinblick auf das Planungsziel zur Optimierung aus Umweltsicht beiträgt und den Zielen einer nachhaltigen Flächennutzung entspricht.

10. Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft¹.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der zugeordnet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Für die Beeinträchtigung des Naturhaushalts gelten danach folgende Grundsätze:

- Es erfolgt zunächst eine qualifizierte Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustands der Schutzgüter.
- Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß „Biotopwertliste“² in Wertpunkten und wird pauschal in drei Kategorien hoch, mittel, gering eingestuft.
- Die Eingriffsschwere und damit der Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich über das Maß der baulichen Nutzung. (Für Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: Beeinträchtigungsfaktor = Grundflächenzahl (GRZ). Für BNT hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Beeinträchtigungsfaktor = 1).

Durch Vermeidungsmaßnahmen ist ggf. eine Reduktion um bis zu 20 % durch Anwendung eines mindernden Planungsfaktors möglich.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Fassung 12/2021

² Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Fassung 31.03.2014

10.1. Einstufung der Bestandssituation

Die bisher als Gewerbegebiet und Mischgebiet mit Verkehrsflächen versiegelten und überbauten Flächen werden anhand der Biotopwertliste eingestuft und in Wertpunkten (WP) bewertet. Danach sind innerhalb des Geltungsbereichs die intensiv genutzte Industrie und Gewerbegebiete inkl. typischer Freiräume (X2 und X12) mit 1 WP, geringe Bedeutung, pauschaliert mit 3 WP, zu bewerten.

10.2. Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung (Neuordnung und Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes) sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ max. 0,9 (0,6 im MU) eine sehr hohe bauliche Dichte mit einem sehr hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung von Biotop- und Nutzungstypen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung vor und wird entsprechend des Leitfadens² mit einem Eingriffsfaktor von 0,9 bewertet.

Da im Rahmen früherer Bebauungspläne der bisherige naturschutzfachliche Eingriff bereits mit einem Eingriffsfaktor für hohe Versiegelung entsprechend GRZ 0,8 (0,4 im MU) bewertet und kompensiert wurde, wird hier zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs hilfsweise die Differenz von GRZ 0,9 ./. GRZ 0,8 = 0,1 als Eingriffsfaktor angesetzt.

10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen, die sich über den Planungsfaktor auf den Kompensationsbedarf mindernd auswirken. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als **planerische und textliche Festsetzungen verbindlich** festgelegt (vgl. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung):

- Lage abseits von empfindlichen Wohnnutzungen
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte)
- fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben
- Durchgrünung und Einbindung der baulichen Anlagen in den Landschaftsraum mit Pflanzungen und Laubbäumen auf den nicht überbaubaren Flächen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers und Verwendung als Brauchwasser bzw. zur Verdunstung oder gedrosselte Ableitung in ein Trennsystem
- Keine regelmäßige Beleuchtung der Betriebsflächen in den Nachtstunden zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tier- und Insektenarten
- Zur erforderlichen Beleuchtung von Betriebsflächen in den Nachtstunden Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zur Minimierung der Beleuchtungsintensität und Beeinträchtigung von Insekten und nachtaktiven Tierarten im Umfeld des Baugebietes

10.4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für den durch die Nachverdichtung des Gewerbegebietes verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 65.100 Wertpunkten (WP) ermittelt. Die Berücksichtigung der oben genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen den Ansatz des mindernden Planungsfaktors von 20 %, sodass sich ein Kompensationsbedarf von 52.080 WP ergibt (vgl. Tabelle 3, Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung, Ausgleichsbedarf).

Mit den vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Oberboden, Grundwasser und Niederschlagswasser sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Ein gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaft ergibt sich aufgrund des vorbelasteten Landschaftsbilds und der geringen Erholungseignung nicht.

Tabelle 3 Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung, Ausgleichsbedarf

Vergleichende Gegenüberstellung /Bilanzierung Eingriffsregelung / Ausgleichsbedarf Bebauungsplan Markt Höchberg, Gewerbegebiet Süd					Entwurf
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	„Fläche (m²)“	„Bewertung (WP)“	„pauschal (WP)“	„GRZ/Ein- griffsfaktor“	„Ausgleichs- bedarf (WP)“
Industrie und Gewerbegebiete inkl. ty- pischer Freiräume (X2 und X12) ein- schl. Verkehrsflächen	217.000	1,00	3,00	0,10	65.100
als Eingriffsfaktor wird die Differenz zwischen der vormaligen GRZ 0,8 und der jetzi- gen GRZ 0,9 im Zuge der Nachverdichtung angesetzt.					
Nicht als Eingriff gewertet					
bestehende private und öffentliche Grünflächen	27.000				0
Summen / Gesamtfläche Geltungsbereich	244.000				65.100
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung / Festsetzung
Vermeidungsmaßnahmen					
Pflanzgebote für Laubbäume an öffentli- chen Verkehrswegen und auf privaten Stellplätzen	Beschattung und Kühlung von versiegelten Flächen zur Verminderung der Aufheizung und Erhöhung der Artenvielfalt				
Fachgerechter Umgang mit Boden gem. gesetzlicher Vorgaben					B 6
Vermeidung Wasser/Grundwasser/Versi- ckerung	Trennsystem, Zisternen, Rigolen auf Parkplatzflächen				A 5.1, A 5.2, A 5.3 B 1
Vermeidung Arten, Fauna	Vergrämung und Vermeidung Zauneidechsen und Amphibien Bodenabstand von Einfriedungen				A 7, A 8 A 15.3
Festsetzung zur Vermeidung von Lichtver- schmutzung	Vermeidung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Tierarten, Verringerung des Energieverbrauchs				B 8
Festsetzung zur Erzeugung von Erneuer- barer Energie	Nutzung von Synergieeffekten durch Mehrfachnutzung der in Anspruch genommenen Flächen Vermeidung von CO2-Emission				A 13
Festsetzung Dachbegrünung und Fassa- denbegrünung	Beschattung und Kühlung von versiegelten Flächen zur Verminderung der Aufheizung und Erhöhung der Artenvielfalt und Rückhaltung von Niederschlagswas- ser				A 6.6, A 6.7
Summe in % (max. 20%)					20 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					52.080

Tabelle 4 Vergleichende Gegenüberstellung /Bilanzierung, Ausgleichsumfang

Vergleichende Gegenüberstellung /Bilanzierung Eingriffsregelung / Ausgleichsbedarf Bebauungsplan Markt Höchberg, Gewerbegebiet Süd										Entwurf	
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume											
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste ¹⁾			Prognosezustand nach der BNT-Liste ¹⁾			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) *	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang in WP	
1	A11	Ackerfläche (A11)	2	B 313	32 Laubbäume als Baumreihe à 70 m²	12	2.240	10		22.400	
2	A11	Ackerbrachen (A11)	2	G214	artenreiches Extensivgrünland	12	3.157	10		31.570	
								0		0	
Summe										<u>53.970</u>	
Bilanzierung											
Summe Ausgleichsumfang			53.970								
Summe Ausgleichsbedarf			52.080								
Differenz = positiv = Kompensationsüber- schuss			<u>1.890</u>								
* unter Berücksichtigung des Timelag											
⁽¹⁾ Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Fassung 31.03.2014											

10.5. Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen nach § 1a BauGB

Die Eignung einer Fläche als Ausgleichsfläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und an der naturschutzfachlichen Auswertbarkeit. Zudem ist der räumliche und funktionale Bezug der Ausgleichsfläche und –maßnahmen zum Eingriff herzustellen. Die Bereiche um das Plan- gebiet selbst werden als geeigneter Raum zur Förderung der vom Eingriff betroffenen Arten und Schutzgüter des Naturhaushaltes angesehen.

10.6. Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs im Umfang von 0,31 ha festgesetzt.

Eingriffsmindernd werden Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Grünflächen mit Hecken und Laubbaumpflanzung auf Pflanzinseln zur Durchgrünung und Beschattung von angerechnet (Planungsfaktor).

Der Markt Höchberg hat im Westen mit Blickbeziehung zum Geltungsbereich eine Fläche für den Ausgleich vorbereitet. Die bereits angepflanzte Laubbaumreihe stellt eine vielfältige Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes dar und bietet Trittsteinbiotope für diverse Arten der offenen Feldflur. Sie ist somit für die Kompensation des Eingriffs sehr gut geeignet.

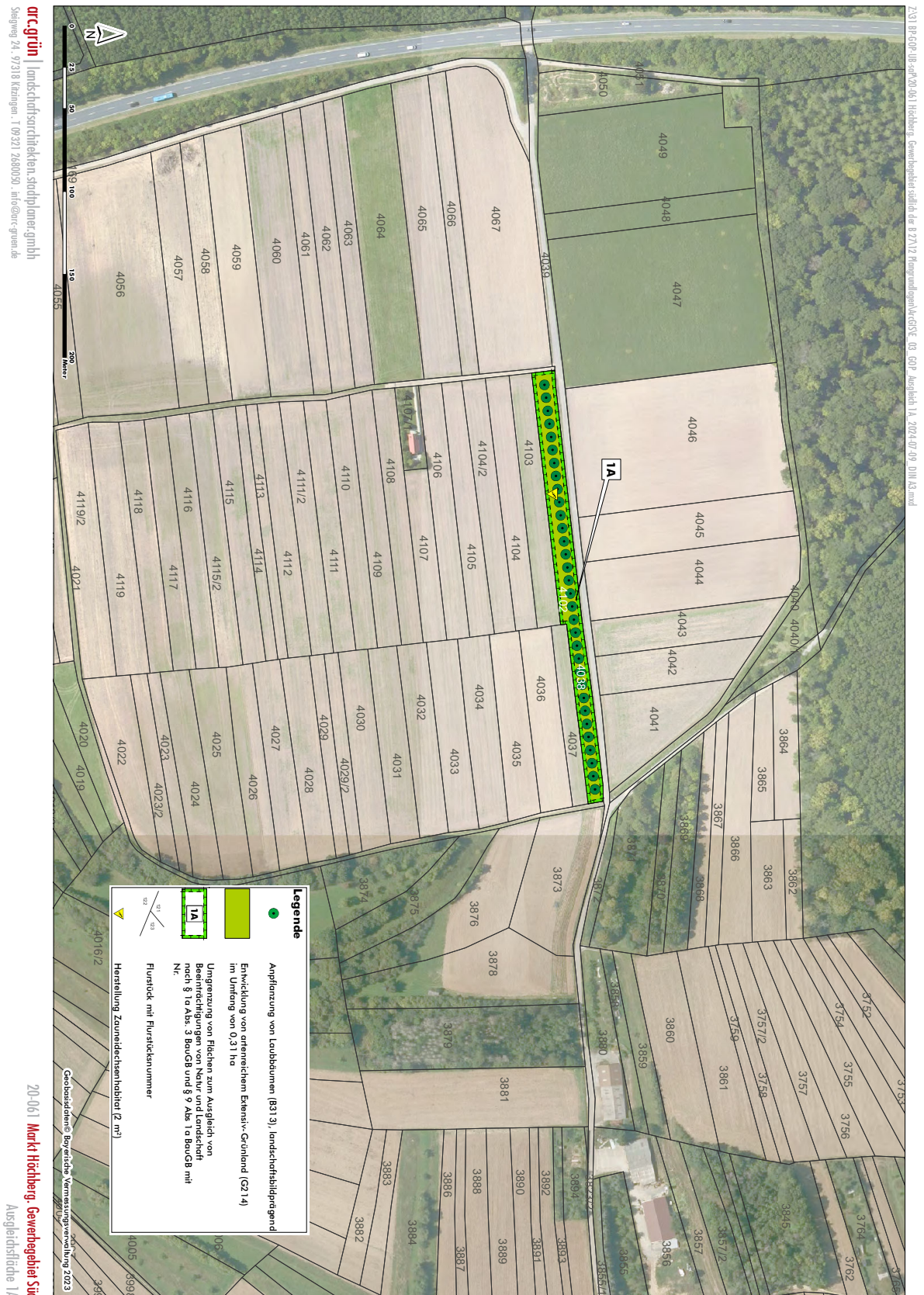
Mit den Maßnahmen werden die Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen zur Erhöhung der Artenvielfalt, zur Strukturanreicherung der ausgeräumten Agrarflur und zur Herstellung von Trittsteinbiotopen umgesetzt.

Insgesamt kann mit der Maßnahme der Ausgleichsbedarf vollumfänglich gedeckt werden. Es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 1.890 WP, der zur Deckung eines zukünftigen Kompensationsbedarfs des Marktes (Ökokonto) eingesetzt werden kann. (vgl. Tab. 4: Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung, Ausgleichsumfang)

Ausgleichsfläche 1A

Fl.- Nr. 4102 und 4038 Gemarkung Höchberg (0,31 ha) Laubbaumreihe (B313) über artenreichem Grünland (G214)

- Anpflanzung von 32 Laub- oder Obstbäumen als Hochstamm
- Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Saumstreifens/Grünland (0, 31 ha) durch Ansaat einer Regio-Saatgutmischung Typ Blumen in der Landschaft
- Herstellung von 1 Zauneidechsenhabitat im Umfang von 2 m²
- Pflege der Fläche durch Mahd, 1 x pro Jahr, mit Abräumen des Mahdgutes Es verbleiben mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen einschließlich der dauerhaften fachgerechten Pflege durch Mahd oder Beweidung trägt der Markt Höchberg.



Übersichtslageplan Ausgleichsfläche 1A, eigene Darstellung,

11. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis (Teil E) zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben zwischen 1:100.000 (Regionalplan, ABSP), 1:25.000 (ABSP, geologische Karte, Bodenschätzungskarte etc.) und 1:5.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Ergänzend wurden die Ergebnisse des faunistischen Fachberichts, des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro ÖAW, Stand Dez 2023) berücksichtigt.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans pauschal und überschlägig beurteilt.

12. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Maßstabsgerechte Informationen z.B. zu Grundwasserflurabständen, Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Ausgleich und Optimierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht.

Regelmäßige Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind daher entbehrlich.

13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Markt Höchberg „Gewerbegebiet Süd“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes auf einer Flächengröße von insgesamt ca. 24,4 ha im Markt Höchberg geschaffen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum durchschnittlichen und mäßig empfindlichen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Aufgrund der weiteren Versiegelung und Überbauung von bereits genutzten gewerblichen Flächen sind lediglich geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten.

Das Biotoppotential der wenigen nicht überbaubaren Flächen als Standort für Grünflächen und Freiräume geht fast vollständig verloren.

Das Plangebiet ist als potenzieller Lebensraum für häufig vorkommende Vogelarten (Brut-, Jagd-, Nahrungshabitat) zu bewerten. Zwergfledermausarten nutzen das Plangebiet potentiell als Überflug- bzw. Jagdhabitat. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgebiete und Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebiete können aufgrund der Vorbelastung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Lärm-, und Schadstoffimmissionen aus dem Gebiet, auch durch erhöhten Zulieferverkehr, die zu unverträglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen führen und das Wohlbefinden des Menschen in und im Wohnumfeld der Ortslage Höchberg dauerhaft stören könnten, sind aufgrund ausreichender Abstände zu den empfindlichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild werden insbesondere durch die höhere, technisch geprägte Überbauung und Aufstockung der Gebäude verursacht. Sie können im Nahbereich mit Maßnahmen zur Fassadenbegrünung durch Gehölzpflanzungen im Straßenraum gemindert werden. Mit der Anlage einer Baumreihe als Kompensationsmaßnahme werden Beeinträchtigungen auch im weiteren Umfeld ausgeglichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft können durch Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit einem Flächenumgriff von insgesamt 0,54 ha außerhalb des Plangebiets mit räumlichem Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Umsetzung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen werden die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert und in räumlichen Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans. Mit dem auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen und Erfordernisse aktualisierten Festsetzungskatalog einschließlich der geplanten Nachverdichtung ergeben sich Potentiale zur Erhaltung von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich, zur Gewinnung von Erneuerbarer Energie, zur Verbesserung der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Mit der nach und nach erfolgenden Umsetzung der modernisierten Zielsetzungen des Bebauungsplans ist eine nachhaltige Flächennutzung gewährleistet und die Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen hinsichtlich der Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels können umgesetzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Das Plangebiet bleibt zunächst für die intensive gewerbliche Nutzung erhalten. Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs sind eher in einem Brachfallen weiterer Gebäude und Flächen zu erwarten. Damit ist absehbar, dass die aktuell geringe Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Landschafts- und Ortsbild und für die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Lebensraumpotenzial) zunehmend beeinträchtigt werden wird.

Deutlich wird, dass mit der beabsichtigten Aktualisierung des Bebauungsplans zwar weitere negative Veränderungen jedoch auch positive Veränderungen auf den bereits vorbelasteten Flächen zu erwarten sind, die insgesamt die Umweltauswirkungen des Gebiets vermindern können.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Flächennutzung.

Tabelle 5 Zusammenfassung der Inhalte und Bewertung des Umweltberichts

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Risiko verbleibender Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Bestehendes Gewerbegebiet GRZ 0,8, Betriebswohnungen, Mischgebiet	- Neuordnung der Verkehrssituation - Gehölzpflanzungen - Einhalten technischer Standards zur Immissionsvermeidung	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	- Habitats von häufig vorkommenden Vogelarten - geringe Biotopwerte > 5 WP - Geringe Biotop- und Artenvielfalt - keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen	- Festsetzung Bauzeitenbeschränkung - Festsetzung Pflanzgebote im Geltungsbereich - Anpflanzung von Gehölzen auf Ausgleichsfläche planextern	mittel
Boden	- Geringe Ertragsfähigkeit - geringe Durchlässigkeit, - mittlere Pufferfunktion	- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß - Einhaltung gesetzlicher Standards zum Bodenschutz	gering
Wasser	- Risiko des Eintrags von Nähr- und Schadstoffen - keine Oberflächengewässer vorhanden	- Begrenzung des Versiegelungsgrades - Rückhalteeinrichtungen und Verdunstung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser - Trennsystem	gering
Klima, Luft, Klimawandel	- Bioklimatische Luftaustauschfunktion mit Relevanz für die Ortslage von Höchberg - Immissionsbelastung	- Pflanz- und Ansaatgebote zur Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Staubfilter, Temperatenausgleich) - Abstand zu empfindlichen Immissionsorten	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	- Bestehendes Gewerbegebiet , - geringe Bedeutung Ortsbild - Vorbelastung durch Schallimmission	- landschaftliche Einbindung durch hochwüchsige Gehölzpflanzungen - Sichtabschirmung und Strukturanreicherung durch gezielte Anordnung der Ausgleichsflächen	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen		
Fläche	24 ha Gewerbegebiet, Sondergebiet, Mischgebiet	Nachverdichtung auf maximal rechtlich zulässige GRZ 0,9 bzw. 0,6 (MU) zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung	gering

14. Quellen

- Bayerisches geologisches Landesamt & bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021): Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Dezember 2021.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben (Fassung 05.01.2023)
- Bayerische Vermessungsverwaltung (April 2023): BayernAtlas plus.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Markt Höchberg (2005): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Mit Erläuterungsbericht. 7. Änderung (Gesamtüberarbeitung mit Integration des Landschaftsplanes). Würzburg.
- Regionaler Planungsverband Würzburg (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), in Kraft getreten 01.12.1985, aktuelle Lesefassung (einschl. 16 Änderungen) 24.02.2023