



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Süd“
mit integriertem Grünordnungsplan

Bearbeitet 20. Februar 2025 Dezember 2025

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

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Bearbeitung:
Katrín 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

Der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Süd**“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.07.2024 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.02.2025 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchgeführt.

Nach § 10a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche die Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beinhaltet.

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Markt Höchberg beabsichtigte, den bestehenden Gewerbebestandort „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 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 Gewerbebestandes 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 Gewerbebestandes belegten. 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 Gewerbebestandes im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden.

Folgende Ziele wurden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 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
- Neuordnung der Leibnizstraße

Darüber hinaus sollten 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o. g. Ziele geschaffen.

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

2. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden die verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht systematisch dargelegt und bewertet. Grundlage hierfür war der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, welcher vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erstellt wurde. Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den § 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausreichend beachtet wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Datenerhebung erfolgte durch Auswertung bereitgestellter Daten und Planungen, ergänzt durch Ortsbegehungen und Bestandserhebungen. Die Ergebnisse sind Anlage des Bebauungsplans.

Das Ergebnis des Umweltberichtes stellt sich wie folgt dar:

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.

Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung 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.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete und Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebiete können aufgrund der Vorbelastung ausgeschlossen werden.

Lärm-, und Schadstoffimmissionen aus dem Gebiet, 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 geplante 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 von Natur und Landschaft können durch Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) im Umfang von insgesamt 0,54 ha außerhalb des Plangebiets mit räumlichem Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans.

Mit dem aktuellen Festsetzungskatalog ergeben sich Potentiale zu einer nachhaltigen Flächennutzung, zur Gewinnung von Erneuerbarer Energie und zur Verbesserung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie für Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels.

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) weiter abnehmen werden wird. Deutlich wird, dass mit der beabsichtigten Aktualisierung des Bebauungsplans zwar in geringem Umfang negative Veränderungen jedoch auch positive Veränderungen auf den bereits vorbelasteten Flächen zu erwarten sind, die insgesamt die Umweltauswirkungen des Gebiets vermindern können.

3. Aufstellungsverfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Höchberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.2019 die Gesamtüberarbeitung des Urplans des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B27“ beschlossen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Höchberg hat in der öffentlichen Sitzung am 23.05.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.05.2023 gebilligt. Zudem wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2023 hat in der Zeit vom 14.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023 stattgefunden.

Parallel mit der Auslegung fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Folgende wesentliche Einwendungen, Bedenken und Anregungen wurden seitens der Behörden und der Öffentlichkeit vorgebracht. Diese wurden seitens der Verwaltung und der Fachplaner diskutiert und vom Gemeinderat, untereinander und gegeneinander abgewogen und teilweise im weiteren Aufstellungsverfahren bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt (zusammenfassend):

- **Geltungsbereich**

Anregungen/ Bedenken: Aus Sicht des Landratsamtes wurde empfohlen, die gesamten Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne mit in den neu aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ aufzunehmen.

Abwägung: Der Anregung wurde zum Teil entsprochen. V.a. der gesamte Geltungsbereich des Urplanes (Rechtskraft 24.05.1972) incl. des Mischgebietes im Nordosten wurde mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

Lediglich die angrenzenden Bebauungspläne „An der Matzenhecke“ (Rechtskraft 24.02.1977), Gewerbegebiet südlich der B27 - 5. Änderung und Erweiterung (Rechtskraft 29.04.2020), die 3. Änderung (Gesamtüberarbeitung | HITech Park) "Gewerbegebiet Südlich der B27 - Erweiterung" (Rechtskraft 23.07.2019) sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes „Heidelberger Straße“ (Rechtskraft 05.08.2014) bleiben von der Neuaufstellung unberührt. Diese Pläne sind eigenständige Bebauungspläne mit individuellen Festsetzungen, deren Integration in die Neuaufstellung zu umfangreich und kompliziert wäre.

Der Geltungsbereich wurde angepasst, sodass sich der Umfang des Bebauungsplanes von 23,3 ha auf 24,4 ha geändert hat.

- **Lärmemissionen**

Anregungen/ Bedenken: Um künftigen Lärmkonflikten entgegen zu wirken wurde vorgeschlagen, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass erst bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung eines Betriebes dessen schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen durch Vorlage einer Schallimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm nachzuweisen ist.

Abwägung: Der Anregungen wird entsprochen

- **Entwässerung**

Anregungen/ Bedenken: Es wurde drauf hingewiesen, dass die Abwasserbeseitigung grundsätzlich im Trennsystem erfolgen sollte.

Abwägung: Da es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist eine Umstellung auf ein Trennsystem nur schwer umsetzbar. Um dennoch eine wassersensible

Entwicklung des Gewerbegebiets zu gewährleisten, wurden alternative Festsetzungen getroffen, wie etwa die Installation von Zisternen und die Förderung von Fassaden- sowie Dachbegrünung. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, den Wasserhaushalt positiv zu beeinflussen und den Anforderungen einer nachhaltigen Entwässerung gerecht zu werden.

- **Naturschutz / Ausgleichsflächen**

Anregungen/ Bedenken: Die Ausgleichfläche war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht endgültig abgestimmt. Diese sollte nachgeführt werden, um den gesetzlichen Anforderungen und den Anforderungen des Bebauungsplans gerecht zu werden.

Abwägung: Als Ausgleichsfläche wurde die Flurstücke Fl.- Nr. 4038 und Fl.- Nr. 4102 im Umfang von insgesamt 3.157 m² dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

- **Klimaschutz**

Anregungen/ Bedenken: Wegen des bereits hohen Versiegelungsgrades verstärken sich durch jene Planungen für eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs die negativen Umweltauswirkungen. Es kann beispielsweise zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Austauschfunktion durch zusätzliche Aufheizeffekte durch Flächenversiegelung und Erweiterung des Gebäudebestands kommen.

Abwägung: Um potenzielle Klimaauswirkungen zu minimieren, wurden verbindliche Festlegungen im Bebauungsplan getroffen: Dach- und Fassadenbegrünung, Mulden und Rigolen-Systeme, wasserdurchlässige Belege, (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster), Pflanzgebote von einem Baum je 200 m² privater Grundstücksfläche, Nutzung von Photovoltaik

- **Sondergebiete**

Anregungen/ Bedenken: Die höhere Landesplanungsbehörde forderte, dass für alle Einzelhandelsbetriebe, die unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, statt eines Gewerbegebiets ein Sondergebiet ausgewiesen wird. Zudem sollen die aktuellen Bestands-Verkaufsflächen als Maximalverkaufsflächen in ihrer Größe sowie ihrem Sortiment verbindlich festgeschrieben werden. Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, was gemäß der aktuellen Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² entspricht.

Abwägung: Der Anregung wurde entsprochen. In enger Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken wurden die textlichen Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzungen umfangreich überarbeitet; Die entsprechenden Flächen wurden als Sondergebiete ausgewiesen und die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente verbindlich festgesetzt.

Die detaillierten Rückmeldungen (Einwendungen, Bedenken, Anregungen, Hinweise) und die entsprechenden fachlichen Bewertungen können der Abwägung (15.07.2024) entnommen werden.

Am 23.07.2024 hat der Bau- und Umweltausschusssitzung des Marktes Höchberg in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt und den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.07.2024 anerkannt und beschlossen, diesen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen im betroffenen Planbereich, ist eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Entsprechenden Anpassungen des Flächennutzungsplans werden im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP Markt Höchberg berücksichtigt.

5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2024, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der Abwägungstabelle zum Vorentwurf, wurde in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024 (Veröffentlichungsfrist) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage der Marktgemeinde Höchberg veröffentlicht.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Folgende wesentliche Einwendungen, Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht und seitens der Stadtverwaltung und der Fachplaner diskutiert und vom Stadtrat, untereinander und gegeneinander abgewogen (zusammenfassend):

- Lärmemissionen

Anregungen/ Bedenken: Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Umwidmung einiger Flurstücke von einem Mischgebiet (MI) zu einem Urbanen Gebiet (MU) 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)) gültig werden. Dadurch verringert sich der Schutzgrad der bereits vorhandenen und zukünftigen immissionssensiblen Nutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes.

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde ein entsprechender Hinweis hinzugefügt.

Die detaillierten Rückmeldungen (Einwendungen, Bedenken, Anregungen, Hinweise) und die entsprechenden fachlichen Bewertungen können der Abwägung (12.11.2024) entnommen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die detaillierten Rückmeldungen (Einwendungen, Bedenken, Anregungen, Hinweise) und die entsprechenden fachlichen Bewertungen können der Abwägung (12.11.2024) entnommen werden.

Der Bau- und Umweltausschusssitzung des Marktes Höchberg hat am 10.12.2024 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf behandelt, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung vom 15.07.2024 als Satzung beschlossen.

6. Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die Wahl des Standorts erfolgte aufgrund der Tatsache, dass dieser bereits erschlossen und nahezu vollständig bebaut ist. Der Markt Höchberg verfügt über kaum nennenswerte Entwicklungspotenziale für weitere Gewerbegebiete. Daher ist es entscheidend, die verbleibenden Flächenpotenziale so zu nutzen, dass ein hoher städtebaulicher Nutzwert und eine qualifizierte Verdichtung erzielt werden können.

Zudem wird die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eingehalten, indem die Planung auf die Nachverdichtung bestehender Strukturen abzielt. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne einer organischen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung. Alternativen, insbesondere in dieser Größenordnung, sind aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht vorhanden.

Die Änderung sowie die Umsetzung des Bebauungsplans verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen, da es sich um die Entwicklung ein bestehendes Gebiet handelt. Ziel ist es, die Fläche zu einem attraktiven Arbeitsstandort zu transformieren.