

Markt Höchberg

(LKR. Würzburg)



Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

26.11.2024, redaktionell geändert am 01.07.2025

WEGNER

STADTPLANUNG

Miriam Glanz

Landschaftsarchitektin

Auftraggeber:

Markt Höchberg

Hauptstraße 58

97204 Höchberg

Tel. 0931-49707-0

eMail poststelle@hoechberg.de

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c

97209 Veitshöchheim

Tel. 0931-9913870

Fax 0931-8813871

eMail info@wegner-stadtplanung.de

www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

B. Sc. Robin Röhl, Geograph

Miriam Glanz

Landschaftsarchitektin

Am Wacholderrain 23

97618 Leutershausen

Tel. 09771-98769

eMail mglanz@planungsbuero-glanz.de

Bearbeitung:

Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin

aufgestellt: 11.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Anlass der Planung	4
3	Planinhalt	5
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	6
5	Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens	10
5.1	Vorgehensweise	10
5.2	Verfahrensdaten	10
6	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
6.1	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB	11
6.2	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB	11
6.3	Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB	15
6.4	Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB	17

1 Vorbemerkung

Nach § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg mit der Bekanntmachung rechtswirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB beizufügen. Darin soll über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, informiert werden. Außerdem soll Auskunft erteilt werden, aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Jedermann kann die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung beim Markt Höchberg einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

2 Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Höchberg wurde im Jahr 2005 im Rahmen der 7. Änderung mit Integration des Landschaftsplanes erstmals digital gezeichnet und hat somit seinen Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Seither gab es eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind mittlerweile weitgehend umgesetzt. Während es für den Wohnungsbau noch Flächenreserven in Form von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen gibt, fehlen Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen. Daher hat der Markt Höchberg eine größere Entwicklungsfläche im Süden des Gemeindegebietes erworben, die im Rahmen dieser Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zunächst als gewerbliche Baufläche geprüft und dann als Urbanes Gebiet dargestellt werden soll. Daneben sollen Arrondierungen von Bauflächen geprüft werden und auch die Entwicklung von Brachflächen oder Leerständen betrachtet werden. Ebenso wird die Darstellung von Bestandgebieten anhand der Realnutzung überprüft und ggf. angepasst.

Durch die Ausweisung entsprechender Flächen soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden.

Darüber hinaus werden auch die in geringem Umfang noch vorhandenen, noch nicht umgesetzten Bauflächen überprüft und ggf. zurückgenommen.

Die Ausstattung der Gemeinde mit Flächen für den Gemeinbedarf oder die Erholung ist ebenfalls Gegenstand der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der technischen Neuerstellung der Planzeichnung werden auch alle Grundlagen wie digitale Flurkarte sowie nachrichtliche Übernahmen aktualisiert und Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgenommen.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan wird auf Grundlage einer aktuellen Bestandserhebung ebenfalls komplett fortgeschrieben und an die aktuellen fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und es sollen Ziele für die Landschaftsentwicklung, insbesondere der gemeindeeigenen Flächen, erarbeitet werden. Daneben soll ein Ökokonto eingerichtet werden.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes wirken dabei auch in die baulichen Entwicklungen des Marktes Höchberg hinein und umfassen beispielsweise eine

- maßvolle Entwicklung der Wohnbebauung durch Nachverdichtung und Innenentwicklung unter Abwägung von Aspekten der Durchgrünung und der Verbesserung des Lokalklimas,

- Vorschläge zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des geplanten Urbanen Gebietes („Südzucker“) einschl. von Überlegungen zur Regenwasserbewirtschaftung und zu Ausgleichs- und Ersatzflächen oder
- die Prüfung von möglichen Standorten für die Eignung zur Nutzung erneuerbarer Energien unter besonderer Berücksichtigung der Kriterien Naturhaushalt, Landschaftsbild und der Ansprüche der Naherholung an die Landschaft

Die schon im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan dargelegten Ziele für die Landschaftsentwicklung in den verschiedenen Teilräumen wurden weiter konkretisiert.

Wesentlich Planinhalte und Zielsetzungen des Landschaftsplanes wurden in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Es handelt sich dabei neben den aktualisierten nachrichtlichen Übernahmen von Schutzgebieten insbesondere um Anpassungen und Erweiterungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, in denen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Stärkung des Biotopverbundes und der Schutzgüter, Wasser und Klima stattfinden und beispielsweise auch Ausgleichsmaßnahmen bevorzugt liegen sollen.

Weiterhin liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Ein- und Durchgrünung der Siedlungsgebiete zur Sicherung der Wohnqualität und des Lokalklimas sowie der wohnortnahen Versorgung mit Grünflächen und Naherholungsangeboten.

3 Planinhalt

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan beinhaltet eine Überarbeitung und Ergänzung der Inhalte des Flächennutzungsplans bzw. Landschaftsplans (siehe Ziffer 6 der Begründung zur Gesamtfortschreibung) mit folgenden Änderungsflächen

- F1: DERAG-Zentrum nördlich Allerseeweg
- F2: Allerseeweg
- F3: Gänsweide
- F4: Ehemalige Friedhofserweiterung
- F5: Senioren- / Mehrgenerationenwohnen Grundweg
- F6: Südzucker
- F7: Am Guttenberger Wald
- F8: Fläche für erneuerbare Energien südlich des Gewerbegebietes
- F9: Am Sendeturm
- F10: PV-Standort (an der Gemarkungsgrenze zu Eisingen) (ist im Zuge des Verfahrens entfallen)
- F11: Fasanenstraße
- F12: Weg zum Kreuz
- F13: Arboretum Seewiesen
- F14: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der gesamten Gemarkung (Anpassung der bereits vorhandenen Darstellungen)
- F15: Schule
- F16: Gewerbegebiet Süd

sowie den Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

- B1: „Seeweg“, i. d. F. d. 3. Änderung vom 06.11.2018
- B2: „Nahversorgung Hexenbruch“ vom 08.08.2019
- B3: „Büro- und Geschäftshaus Winterleitenweg 1“ vom 08.08.2019

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung der Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Bewertung der Schutzgüter zu den einzelnen Änderungsbereichen im Umweltbericht in Kap. 7 der Begründung beschreibt und beurteilt dazu die dargestellten umweltrelevanten Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen (siehe Kap. 7.3) und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kap. 7.5), soweit dies auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan sachgerecht ist.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie die Landschaft und das Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange wurden vor allem folgende Abgrenzungsänderungen bis hin zur Herausnahme von Flächen vorgenommen:

- Reduzierung der Wohnbaufläche bei den Änderungsflächen F2, F3 und F11 um Teilflächen
- Prüfung mit anschließender Herausnahme der Änderungsfläche F10 (PV-Standort an der Grenze zu Eisingen)
- Anpassung an bereits im Zuge von Bebauungsplänen vorgenommene Gebietsänderungen (F16)
- Darstellung der vorgesehenen Eingrünung, z.B. bei Änderungsfläche F4, F5, F6, F8
- Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an die aktuelle Bestandssituation und Erfordernisse (Änderungsbereich F14)
- Ermittlung des überschlägigen Kompensationsbedarfs

Ggf. erforderliche weitergehende Untersuchungen und Gutachten in nachfolgenden Verfahrensschritten wurden in der Begründung vermerkt.

Der Umweltbericht in Kapitel 7 der Begründung zur Gesamtfortschreibung enthält weiterführende detaillierte Informationen.

Auf der Ebene der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurden dabei in den Gremien (z.B. auch im Rahmen von Klausur und Workshops (bzgl. des Änderungsbereichs F6) etc.) auch verschiedene **Einzelfragen zur Siedlungsentwicklung und Standortalternativen** diskutiert / geprüft:

Eine wesentliche Zielsetzung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes ist dabei, der **sparsame Umgang mit Grund und Boden** im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden – abzüglich von Flächenzurücknahmen

- rund 20 ha zusätzliche Bauflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen, zuzüglich ca. 10 ha für Grünflächen (Funktionsgrün, Siedlungsgrün, Flächen zur landschaftlichen Einbindung),
- rund 10 ha für die Landschaftsentwicklung (Fläche F13, Arboretum) vorgesehen,
- rund 13,5 ha als Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen dargestellt.

Von den durch die vorgenannten Nutzungen überplanten 53,5 ha sind 50,7 ha landwirtschaftliche Flächen.

Eine Minderung des Eingriffs in die Belange der Landwirtschaft erfolgt dadurch, dass in einem Umfang von rund 8 ha im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Friedhofsfläche, Verkehrsfläche oder Aufforstungsfläche dargestellte Bereiche entsprechend der tatsächlichen Nutzung wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

In der Bilanz sind rund 18 ha für die Entwicklung und Erhaltung von Grünflächen, überwiegend für die Landschaftsentwicklung und die landschaftliche Gliederung und Einbindung vorgesehen.

Standortalternativen für kleinflächige Abrundungen / Erweiterungen für Wohnbauflächen

Die mit 750 ha relativ kleine Gemarkung wird bereits zu mehr als einem Drittel durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen genutzt. Zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität wie auch der wohnungsnahen Erholung soll auf eine großflächige Ausdehnung der Siedlungsfläche der Ortslage verzichtet werden und Maßnahmen der Innenentwicklung soll der Vorrang eingeräumt werden.

Ziel ist dabei aber auch der Erhalt der Frischluftachsen sowie die Sicherung und Neuanlage von Grünflächen und Gehölzbeständen im Zuge einer Nachverdichtung, um die Durchgrünung der Siedlungsflächen, den lokalen Grünverbund und das Lokalklima zu erhalten bzw. zu verbessern.

In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan werden nach umfangreicher Prüfung Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen F1 bis F5 mit ca. 3,5 ha brutto zzgl. einen Angebot an Wohneinheiten in dem Urbanen Gebiet (Änderungsbereich F6) dargestellt:

- Als Wohnbaufläche wird das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum DERAG (Änderungsbereich F1) dargestellt, um verschiedene Wohnformen, aber auch ein Seniorenzentrum oder ein Pflegeangebot zu ermöglichen.
- Im Bereich der Änderungsfläche F2: Allerseeweg wurde im Zuge der Prüfung und Abwägung eine teilweise Reduzierung der Ausweisung zum Erhalt der wertvollen Grünstrukturen vorgenommen.
- Im Bereich der Änderungsfläche F3 „Gänsweide“ wurden verschiedene Erschließungsvarianten diskutiert. Aufgrund der Topografie sowie der klimatischen und Lebensraumfunktion wurde ein erheblicher Teil des Areals als Grünfläche zum Erhalt vorgesehen und nur kleine, bereits erschlossene Teilflächen als Wohnbaufläche dargestellt wurden.
- Verschiedene Konzepte für eine Nutzung von Teilbereichen der Friedhofserweiterung (Änderungsbereich F4) als Wohnbaufläche wurden diskutiert. Dabei erwies sich insbesondere die Erschließung als problematisch, ein vorhandenes Bodendenkmal stellt eine Restriktion dar, so dass die geplante Darstellung von Wohnbauflächen im Aufstellungsverfahren entsprechend verringert wurde.
- Am Grundweg wurde eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgrund ihrer Lage in einem älteren Wohngebiet und der guten Verbindung zum Ortszentrum und zu Naherholungsbereichen für eine spezielle Wohnform (Senioren- bzw. Mehrgenerationenwohnen) vorgesehen (Änderungsbereich F5).

Folgende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan entfallen in der Fortschreibung:

- Fläche F11: Fasanenstraße (Wegfall Wohnbaufläche ca. 0,33 ha)
- Fläche F3: Gänsweide (Reduzierung Wohnbaufläche um ca. 0,49 ha)
- Fläche F2: Allerseeweg (Reduzierung Wohnbaufläche im Osten um 0,25 ha)

Somit werden insgesamt Wohnbauflächen von ca. 1,07 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Standortalternativen für gewerbliche Entwicklung

Höchberg soll als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort gestärkt werden und strebt eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbestandorts an.

Das bestehende Gewerbegebiet bietet kaum noch Erweiterungsmöglichkeiten, so dass im Markt Höchberg keine flächenrelevanten Neuansiedlungen mehr möglich sind und auch für ansässige Betriebe keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wurden mehrere mögliche Standorte für eine gewerbliche Entwicklung / für Gewerbegebietserweiterungen (Flächen F6, insbesondere Variante B und C, Kapitel 6) geprüft

- nördlich der Heidelberger Straße sowie
- kleinflächige Erweiterung im Anschluss an das Gewerbegebiet nach Süden,
- Streifen südöstlich der B 27

und insbesondere wegen ihrer geringen Größe, des hohen Erschließungsaufwands und der Beeinträchtigung angrenzender naturnaher Lebensräume wieder verworfen.

Der Markt Höchberg konnte eine größere Entwicklungsfläche im südlichen Gemeindegebiet östlich Eisingen („Südzuckerfläche“) erwerben. Entwicklungsziel für diese Fläche ist ein „ökologisch und sozialräumlich nachhaltiges Quartier mit dem Schwerpunkt Arbeiten“ (Studio für Urbane Strategien Martina Baum und Markus Vogl, Stuttgart).

Aufgrund der Vorteile einer kompakten Struktur, der Funktionsbündelung und dem damit einhergehenden Flächensparen wird im Flächennutzungsplan kein klassisches Gewerbegebiet, sondern ein Urbanes Gebiet (MU) auf der Fläche F6 dargestellt.

In Abwägung der verschiedenen Belange misst der Markt Höchberg den Belangen der gewerblichen Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima sowie Landwirtschaft ein höheres Gewicht bei; die Eingriffe in die vorgenannten Belange durch das Urbane Gebiet „Südzucker /Änderungsbereich (F6) sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.

Die kleine gewerbliche Erweiterungsfläche in F16 dient vor allem der Option der Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet Süd. Diese Fläche wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt und steht einer gewerblichen Nutzung nicht unmittelbar zur Verfügung.

Standorte für regenerative Energien

Der Markt Höchberg möchte in seinem Gemeindegebiet die Nutzung regenerativer Energien voranbringen, um einen Schritt in Richtung autarke Energieversorgung gehen zu können. Dabei sind neben der Nutzung von regenerativen Energien bei der Wärme- und Stromversorgung von Gebäuden auch Möglichkeiten zur Energieerzeugung auf Freiflächen zu prüfen.

Nach dem aktuell gültigen Regionalplan befinden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Windkraft im Gemeindegebiet.

Für Freiflächenphotovoltaikanlage wurde eine Zielsetzung von ca. 2 % der Gemeindefläche, also etwa 15 ha Nettofläche als anstrebenwert diskutiert. Dabei wäre eine direkte Nachbarschaft zu möglichen Stromabnehmern wie gewerblichen Bauflächen sinnvoll.

Außerdem sollen vor allem auch innovative Ansätze zur Agrophotovoltaik bevorzugt werden.

Im Rahmen der Standortprüfung waren vor allem die Einsehbarkeit der möglichen Standorte allgemein und die Reichweite der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wesentlich. Außerdem sollten intensiv genutzte und nur wenig vorbelastete Naherholungsflächen im unmittelbaren Anschluss an Wohngebiete nur kleinflächig beansprucht werden und umfassend eingegrünt werden.

- Flächen südlich des Gewerbegebiets (Änderungsbereich F8): Die südexponierten Hänge eignen sich – auch aufgrund ihrer Neigung und der Vorbelastung durch das angrenzende Gewerbegebiet. Dabei soll die PV-Nutzung jedoch nicht den gesamten Hang umfassen, sondern max. die Hälfte der Hanglänge. Diese Fläche tangiert jedoch den im Regionalplan dargestellten regionalen Grünzug.
- Standort am Sendemast Frankenwarte (Änderungsbereich F9) bietet sich aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch den Sendemast an.
- Der ursprünglich ebenfalls vorgesehene Standort an der westlichen Gemarkungsgrenze zu Eisingen (ehemals Änderungsbereich F10) ist aufgrund seiner Neigung und Exposition zwar grundsätzlich geeignet. Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu wertvollen angrenzenden Lebensräumen (v. a. Hecke) wäre eine Erschließung, z. B. im Zusammenhang mit weiteren

Flächen auf Eisinger Gemarkung denkbar. Allerdings wurde dieser Standort aufgrund seiner hohen Bodengüte und der Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft verworfen.

Ökologische Schwerpunkträume

Schwerpunktgebiete des Biotopverbunds als Kern der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind

- Die Waldgebiete Spitalholz und Tiergarten mit den Feuchtfeldern sowie die Wälder westlich des Neuen Friedhofs
- Tiergartengrund mit dem (oberen) Kühbach bis zum Grundweg
- Hinteres Steinbachtal mit Pufferflächen zum FFH-Gebiet
- Verbundstrukturen in der landwirtschaftlichen Flur südlich Höchberg in Richtung Steinbachtal (hier wenig konkrete Ansätze)

Wichtige kleinere Flächen sind außerdem

- Landschaftsbestandteil am Allerseeweg
- Feuchtlebensräume nördlich Fasanenstraße (Seckertswiesen)
- Kleine wertvolle Stillgewässer in den Wäldern (Bauernsee etc.)
- Steinbruch an der Gemarkungsgrenze zu Waldbüttelbrunn

Wichtig ist dort vor allem die Entwicklung von Pufferzonen und Entwicklungsbereichen, die als Schutz um die wertvollen Kernlebensräume dienen. Gleichzeitig wird so eine Lebensraumerweiterung möglich.

Die Konzepte zum Biotopverbund umfassen dabei die Stärkung der bestehenden Landschaftsräume

- entlang der Fließgewässer und
- Streuobstgürtel,

aber auch den Aufbau neuer Verbindungen durch Biotopvernetzung

- im Offenlandbereich durch Sicherung und Entwicklung von Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Einzelbäumen
- bei Feuchtstandorten durch Renaturierung, Anlage von Gewässerrandstreifen, Umwandlung von Acker in Grünland im Überschwemmungsbereich und Begleitpflanzungen.

Dabei entwickelt der Landschaftsplan Vorschläge für die verschiedenen Landschaftsausschnitte, ohne dass die konkreten Maßnahmen detailliert ausgearbeitet werden.

Wichtig für den Biotopverbund ist dabei auch der Blick über die Gemeindegrenze hinaus, weil viele Anknüpfungspunkte im Biotopverbund sich außerhalb fortsetzen (kleinstrukturierte Kulturlandschaft im oberen Steinbachtal, Magerrasen im Umfeld der Frankenwarte oder des Alleewegs, Tiergartensumpf)

Entwicklungsschwerpunkte der Naherholung

Naherholungsschwerpunkte liegen in geringer fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten vor allem

- für die südlichen Siedlungsgebiete Winterleitenweg / Greinberg, Altort, v. a. südöstlich der Höchberger Straße Richtung Steinbachtal und Umgebung Kapellenweg,
- um die Wohngebiete an der Frankenwarte (vor allem auf Würzburger Gemarkung)
- für den „Hexenbruch“ vor allem auf den Nachbargemarkungen Würzburg und Zell
- für die westliche Ortsteile in den Wäldern nördlich Fasanenstraße und nordwestlich des Neuen Friedhofs sowie im Tiergartenwald und Tiergartengrund

Aufgrund der weniger empfindlichen Lebensräume und Landnutzungen können dort auch Naherholungsangebote vorgesehen werden, die mit einer höheren Nutzerfrequenz oder „Lärm“ verbunden sind, beispielsweise das Areal für eine Freizeitanlage / Mehrgenerationentreff / Bolzplatz am Kapellenweg. Dabei sollte dennoch versucht werden, derartige Einrichtungen möglichst siedlungsnah (kurze Wege, gute Erreichbarkeit auch für mobilitätseingeschränkte Personen) und an gut ausgebauten Wegen zu konzentrieren.

Ergänzende Spiel- und Erholungsflächen sind vorrangig am Übergang zur Landschaft geplant (Änderungsbereich F12: Weg zum Kreuz und F7: Am Guttenberger Wald).

5 Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens

5.1 Vorgehensweise

Als vorbereitende Bauleitplanung liefert der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einen fachlichen Beitrag zur Lösung von Konflikten, die durch unterschiedliche raumbezogene Nutzungsansprüche entstehen können und legt darüber hinaus auch die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

5.2 Verfahrensdaten

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wurde im Regelverfahren aufgestellt.

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.05.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.04.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	02.04.2024 – 17.05.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	02.04.2024 – 17.05.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.01.2025 – 10.03.2025
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	28.01.2025 – 10.03.2025
Feststellungsbeschluss der Fassung vom 26.11.2024, redaktionell geändert am 01.07.2025, gemäß § 6 Abs. 1 BauGB	01.07.2025

Das Landratsamt Würzburg genehmigte mit Bescheid vom, AZ.: gemäß § 6 BauGB die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg in der Fassung vom 26.11.2024, redaktionell geändert am 01.07.2025, ohne Auflage oder Hinweise.

Die Erteilung der Genehmigung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan rechtswirksam. Sie liegt seit dieser Zeit im Markt Höchberg zur Einsichtnahme bereit.

6 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Hinweis: In den nachfolgenden Ausführungen ist der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung jeweils kursiv dargestellt.

6.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 27.02.2024 in der Zeit vom 02.04.2024 bis 17.05.2025 im Markt Höchberg statt.

Es wurden vier Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht:

Privat 1: Im Änderungsbereich F2 soll der Spielplatz am Allerseeweg erhalten und nicht als Wohnbebauung umgewidmet werden, weil er für das abwechslungsreiche sportliche Spielen der Kinder wichtig ist und als Rückzugsort genutzt wird. *Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Änderung der Darstellung. Der Spielplatz ist durch Symbol im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan „Hexenbruch“ gesichert. Den Bedenken wird damit Rechnung getragen.*

Privat 2: Die Flächen nördlich des Allerseewegs (Änderungsbereich F2) sind als Grünland beizubehalten, und sollen nicht (wie im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt) als Wohnbebauung und soziale Einrichtung umgewidmet werden, weil sie Lebensraum von der Mopsfledermaus und anderer besonders und streng geschützte Fledermausarten sind.

Außerdem handelt es sich um Altlastenflächen, die ein unkalkulierbares Gefahrenrisiko für künftige Bewohner darstellen.

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits enthaltene Ausweisung eines WA-Gebietes in dem Streifen entlang des Allerseewegs wird im Ostteil zurückgenommen (wie im Entwurf der Fortschreibung dargestellt), im Westteil unverändert beibehalten.

Bei einer Bebauung der Flächen mit Beseitigung der Gehölzstrukturen ist zu prüfen, ob potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse beseitigt werden, so dass möglicherweise artenschutzrechtliche Tatbestände vorliegen. Die Lage der Altlasten wird im Flächennutzungsplan mit Planzeichen 15.12 ohne Flächendarstellung übernommen. Entsprechende Hinweise werden in den Flächensteckbriefen ergänzt.

(Privat 3 beinhaltet Fragen zu möglichen Einschränkungen eines Bebauungsplans „Kapellenweg“, der jedoch nicht Gegenstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist).

Privat 4: Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes einschl. der PV-Flächen (F8 bis F10) und einer Parkfläche (F13) sowie der benötigten Ausgleichsflächen hätte voraussichtlich negative Folgen auf den landwirtschaftlichen Betrieb.

Der Markt Höchberg misst den Belangen der gewerblichen Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima sowie Landwirtschaft ein höheres Gewicht bei; die Eingriffe in die vorgenannten Belange sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.

6.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen des Vorentwurfs in der Fassung vom 27.02.2024 unterrichtet und aufgefordert, in der Zeit vom 02.04.2024 bis 17.05.2024 Stellung zu nehmen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 33 Stellungnahmen ein, von denen 16 keine Anregungen oder Einwendungen enthielten.

12 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Von Seiten des **Regionalen Planungsverbandes der Region Würzburg** und der **Höheren Landesplanung an der Regierung von Unterfranken** wird hinsichtlich der ermittelten Wohnraumnachfrage empfohlen, auch diese Potenziale zu prüfen und zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung beizutragen.

Bezüglich der Änderungsfläche F8 für Erneuerbare Energien wird auf die Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug des Regionalplans verwiesen. *Entsprechende Darstellungen zur Entwicklung eines für das Landschaftsbild wirksamen neuen Siedlungsrandes sowie Beurteilungen zur Topografie und zu den Funktionen des Steinbachgrunds im Lokalklima und Biotopverbund wurden in den Unterlagen weiter konkretisiert.*

Aus raumordnerischer Sicht ist vor allem eine ressourcenschonende wie interkommunale Entwicklung des geplanten Gewerbequartiers (F6) von ausschlaggebender Relevanz.

Das geplante GE gehört stadtplanerisch zwar zur Gemarkung Höchberg, städtebaulich ist das Gebiet aber losgelöst vom zusammenhängenden Siedlungsbereich Höchbergs. Durch die Lage ist das Gebiet vielmehr als Siedlungserweiterung Eisingens zu beurteilen. *Parallel zur Bauleitplanung wurde vom Markt Höchberg auch ein Dialogverfahren mit verschiedenen Beteiligungsgruppen angestoßen, in das auch die Nachbargemeinden eingebunden wurden.*

Weiterhin ist auch die Bodengüte des Gebietes zu berücksichtigen, für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen.

Im Rahmen der Abwägung misst der Markt Höchberg den Belangen der gewerblichen Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima sowie Landwirtschaft ein höheres Gewicht bei; die Eingriffe in die vorgenannten Belange sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.

Stadtplanerische Bedenken bestehen gegen die Ausdehnung des Gebiets entlang der B 27 Richtung Nordost über die landschaftsprägende „Hecke“ hinaus; diese stellt eine deutliche Erweiterung des (Eisinger) Siedlungskörpers in die freie Landschaft dar und lässt ein zukünftiges Zusammenwachsen mit den bestehenden Gewerbegebieten im Süden von Höchberg „Südlich der B 27“ und „Heidelberger Straße“ befürchten. *Mit dieser Teilfläche östlich der Hecke wird eine verkehrliche Orientierung in Richtung Höchberg geschaffen, so dass auch die Busanbindung nach Höchberg durch das Gebiet geführt werden kann. Der Park + Ride Platz (F7), welcher bislang östlich der B27 angedacht war, wurde in die Fläche F6 integriert werden. Die Fläche F 7 wird auf den Bereich des Pump-Tracks (Fläche für Freizeit und Erholung) reduziert, so dass östlich der B 27 keine bauliche Entwicklung geplant ist.*

Hinsichtlich der ebenfalls angesprochenen Flächeninanspruchnahme im Änderungsbereich F7 *wird der Entwurf auf den Bereich des Pump-Tracks (Fläche für Freizeit und Erholung) reduziert, der Park+Ride Platz wird in der Fläche F6 untergebracht.*

Das **Landratsamt Würzburg – Bauplanungsrecht/Städtebau** hat auf redaktionelle Anpassungen verwiesen und bzgl. der Darstellung der geplanten Gewerbeflächen (F6) darauf hingewiesen, dass eine zusammenhängende Darstellung der Gewerbefläche als Gesamtfläche ausreichend ist. *Dem Markt Höchberg ist es wichtig die Vernetzung zwischen der Landschaft und der Fläche F6 darzustellen entsprechend der Entwicklungsstudie „Südzucker“. In einem gemeinsamen Besprechungstermin zwischen Landratsamt Würzburg – Bauamt Verwaltung (FB 22), der Regierung von Unterfranken – Städtebau (SG 34), dem Markt Höchberg und den Planern am 05.11.2024 wurde vereinbart, die Darstellung der Einzelbauflächen beizubehalten.*

Die **Abteilung Immissionsschutz** hat darauf hingewiesen, dass in weiteren Verfahrensschritten die schalltechnische Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Umgebungsbebauung mittels Gutachten nachzuweisen ist (z. B. Änderungsbereiche F4, F5, F6, F7) bzw. für die geplanten PV-Anlagen Blendgutachten vorzulegen sind (F8, F9). *Entsprechende Hinweise werden in der Begründung, insbesondere in den Flächensteckbriefen in Kap. 6, ergänzt, sofern die Flächen nicht ohnehin im weiteren Verfahren entfallen (F10).*

Die **Abteilung Naturschutz** verweist auf die Betroffenheit von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen durch den Änderungsbereich F2. *Ein entsprechender Hinweis wird im Flächensteckbrief ergänzt.*

Von der **Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz** werden Hinweise zum Karstgebiet, zum amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kühbachs und eine wassersensible Siedlungsentwicklung (einschl. Abwasserbeseitigung und Rückhalteeinrichtungen) vorgebracht.

Weiterhin werden die Einträge im Altlastenkataster ABuDIS genannt, *die in der Begründung zum Flächennutzungsplan in Kapitel 3.1.2 bzw. in den Flächensteckbriefen ergänzt werden.*

Das **Gesundheitsamt** verweist auf ggf. erforderliche Immissionsgutachten zu Lärm und landwirtschaftlichen Einwirkungen im Verlauf der weiteren Bauleitplanung sowie auf Beurteilungen zu möglichen Blendwirkungen. *Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Die **Abteilung Klimaschutz, Energiewende und Verkehr** verweist auf die Dachflächen der Gewerbebetriebe, die für die Stromproduktion mittels PV genutzt werden sollten, um die Ausweisung zusätzlicher Freiflächen-PV-Anlagen geringer zu halten.

Bei einer Umsetzung der Gewerbeflächen (F6) ist auf die Aspekte Flächenschonung, Erhitzung incl. baulicher Hitzeschutz, Starkregenereignisse und Nutzung erneuerbarer Energien und Erschließung mit alternativen Verkehrsträgern (zum PKW) besonders zu achten. *Aus der Sicht des Marktes Höchberg ist dort eine konsequente Umsetzung des Schwammstadtprinzips in Verbindung mit einem entsprechenden Regenwassermanagement sowie einer umfangreichen Begrünung und Durchgrünung vorgesehen*

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** verweist auf die großflächige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit überwiegend hochwertigen und fruchtbaren Böden in einer Größenordnung von ca. 50 ha. Dadurch werden agrarstrukturelle Belange negativ beeinflusst und die Existenzgrundlage der heimischen Betriebe entzogen.

Die Notwendigkeit der Schaffung von Gewerbeflächen soll deshalb detailliert begründet werden. *Dies ist in der Begründung der Flächennutzungsplanfortschreibung detailliert dargelegt. Die die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Markt Höchberg misst den Belangen der gewerblichen Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und dem Bedarf erneuerbarer Energien gegenüber den Belangen Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima sowie Landwirtschaft ein höheres Gewicht bei; die Eingriffe in die vorgenannten Belange sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.*

Von Seiten des **Bereichs Forsten** wird auf einen grundsätzlichen Abstand von Gebietsausweisungen von ± 30 m zum Wald verwiesen. *Entsprechende Hinweise werden in den Flächensteckbriefen in Kapitel 6 ergänzt. Die redaktionellen Anmerkungen zu Waldfunktionen bzw. zum Bannwald sind in der Begründung bereits enthalten bzw. werden ergänzt*

Das **Staatliche Bauamt Würzburg** verweist auf die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens für die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets F6 und die Anbindung der Fläche F7. *Ein entsprechender Hinweis wird im Flächensteckbrief ergänzt.*

Ebenso sind bauliche Maßnahmen an der Bundesstraße, am Knoten B 27/Heidelberger Straße und an der Einmündung in die Kreisstraße WÜ 12 erforderlich, *die jedoch Gegenstand späterer Erschließungsmaßnahmen oder des nachfolgenden Bebauungsplans sind.* Dies betrifft auch Baubeschränkungszone, Pflanzungen und vorgeschriebene Lärmschutzgrenzwerte.

Die Hinweise des **Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg** zu Oberflächengewässern (Kühbach) und zur Abwasserbeseitigung im Trennsystem, sowie zur Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes werden zur Kenntnis genommen. *Die Steckbriefe der Änderungsflächen werden hinsichtlich der geplanten Entwässerung soweit fehlend ergänzt.*

Der **BUND Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Würzburg** fordert den Markt Höchberg auf, seine Planungen gründlich zu überdenken, und nicht dem gigantischen Flächenverbrauch Vorschub zu leisten. Landwirtschaftliche Flächen sind für die Produktion von Nahrungsmitteln zu erhalten.

Auch der **Bayerische Bauernverband – Kreisverband Würzburg** trägt insbesondere den Aspekt der Ernährungssicherung auf ertragreichen und ertragssicheren Standorten vor. Großzügige Planungen auf besten hocheffizienten Böden in meist zudem weitgehend ebener Lage mit gutem Flächenzuschnitt werden abgelehnt (betrifft insbesondere Änderungsbereich F5 und F6 einschl. der dort vorgesehenen Ausgleichsflächen (F13) und Maßnahmen zum Wasserrückhalt im Norden, F8 und F10 sowie F12).

Aufgrund der Zuordnung des Marktes Höchberg zum Verdichtungsraum Würzburg, der Einstufung als Grundzentrum sowie des dargelegten Bedarfs an Bauflächen – insbesondere für eine gewerbliche Nutzung ist eine Siedlungsentwicklung in vorgenannten Flächenumfang gerechtfertigt.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden rund 50 ha landwirtschaftlicher Fläche für andere Nutzung dargestellt. Eine Minderung des Eingriffs in die Belange der Landwirtschaft erfolgt dadurch, dass in einem Umfang von rund 8 ha im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Friedhofsfläche, Verkehrsfläche oder Aufforstungsfläche dargestellte Bereiche entsprechend der tatsächlichen Nutzung wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Den Bedenken bezüglich der Flächeninanspruchnahme wird teilweise Rechnung getragen, indem auf die Flächen F10 (Freiflächenphotovoltaik) verzichtet wird und die Flächen F4 und F7 in ihrer Ausdehnung reduziert werden. Diese Teilflächen stehen somit weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung.

Auf einem Teil der Flächen (z.B. F13 Arboretum, Seewiesen mit 10 ha) entstehen Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser, die den jeweiligen Schutzgütern zugutekommen.

Weiterhin werden von Seiten des **Bayerischen Bauernverbandes – Kreisverband Würzburg** die geplanten Maßnahmen zur Biotopvernetzung (F14) mit ihrem hohen Flächenbedarf kritisiert. *Diese waren überwiegend bereits im wirksamen Flächennutzungsplan mit der gleichen Darstellung enthalten und wurden entsprechend der aktualisierten fachlichen Einschätzung erweitert. Es handelt sich um einen „Flächenpool“ oder Suchraum, in dem die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bevorzugt gesucht und angelegt werden sollen, damit sie nicht isoliert vom Biotopverbund und beispielsweise für boden- oder standortgebundene Tier- und Pflanzenarten kaum erreichbar sind. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen stehen keinesfalls im Widerspruch zur Landbewirtschaftung. Je nach Standortpotenzial ist eine Pflege und Nutzung der Flächen auch weiterhin erwünscht.*

Von Seiten der **WVW Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH** wird bzgl. des Änderungsbereichs F6: Südzucker auf das östlich angrenzende planreife Trinkwasserschutzgebiet der Zeller Stollen und dessen Trinkwassereinzugsgebiet verwiesen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verschiedene Schutzmaßnahmen und Schutzvorrichtungen zu berücksichtigen, *die jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung sind.*

Der Änderungsbereich F10: PV-Standort liegt vollständig im planreifen Trinkwasserschutzgebiet der Zeller Stollen. Die Fläche F10 entfällt im Entwurf und wird nicht weiterverfolgt. *Die Hinweise erübrigen sich damit.*

Aus der Sicht der **Gemeinde Eisingen** soll hinsichtlich des an Eisinger Gemarkung angrenzenden Sondergebietes für erneuerbare Energien bei der Höhe und Ausführung der PV-Anlagen die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild beachtet und eine Einfriedung vorgesehen werden.

Auf die Darstellung der Fläche F 10 wird im Entwurf verzichtet. Die Fläche wird nicht weiterverfolgt. Die Hinweise erübrigen sich damit.

Der **Beirat für Umwelt-, Landwirtschafts- und Naturschutz des Marktes Höchberg** fordert eine gründliche und gewissenhafte Prüfung bzw. Abwägung im Sinne der zu erhaltenden Ökosystemleistungen für Mensch und Tier, wenn es sich um geplante Maßnahmen handelt, welche eine Neuerschließung und Versiegelung fruchtbarer Böden und / oder intakter Ökosysteme voraussetzen.

Die Flächenänderung F5 wird als nicht erforderlich angesehen, da alternative Angebote eines Seniorenzentrums im Hexenbruch vorgesehen sind. *Der Markt Höchberg möchte aber seniorengerechte Angebote an Wohnraum schaffen, um dann in der Folge bestehenden Wohnraum in zu groß gewordenen Häuser („verdeckter Leerstand“) aktivieren zu können und somit die Neuausweisung von Wohnbaugebieten zu minimieren.*

Die Ausweisung des Gewerbegebietes (F6) wird als zu groß kritisiert und auf die weiteren Folgen wie Flächenversiegelung, Auswirkungen von Starkregenereignissen für Unterlieger und deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen verwiesen. *Im Rahmen der Abwägung misst der Markt Höchberg den Belangen der gewerblichen Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima sowie Landwirtschaft ein höheres Gewicht bei; die Eingriffe in die vorgenannten Belange sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.*

Auch die Änderungsfläche F7 wird als zu groß bewertet. *Die Fläche F7 wird im Entwurf auf den Bereich des Pump-Tracks (Fläche für Freizeit und Erholung) reduziert, der Park+Ride Platz wird in die Fläche F6 integriert. Damit wird den Bedenken teilweise entsprochen.*

Prinzipiell ist der Ausbau regenerativer Energien auf dem Gemeindegebiet zu befürworten (F8-F10). Hier sollte jedoch unbedingt geprüft werden, inwieweit Windkraftanlagen mit höherer Energieeffizienz (Energieausbeute) auf deutlich kleinerer Grundfläche ergänzend möglich sind.

Die Prüfung von Standorten für Windkraftanlagen erfolgt über den Regionalen Planungsverband.

Die Fläche F10 wurde im Rahmen des Vorentwurfs geprüft und aufgrund mehrerer Faktoren (vor allem Bodenbonitäten) verworfen. Es verbleiben damit die Flächen F8 und F9 im Flächennutzungsplan.

Für den Änderungsbereich F13 fehlt ein hinreichend genaues Konzept zur Nutzung (Grünfläche: Freizeit und Spiel / Erholung versus Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Eine Nachbesserung des Vorentwurfs der Gesamtfortschreibung wird hier gefordert. *Für die Grünfläche wird das Symbol von „F+E“ in „Parkanlage“ geändert. Die Grünfläche dient dabei der Naturvermittlung mit Tafeln, während der Anwuchszeit sind Pflanzschutzzäune erforderlich. Publikumsverkehr in größerem Umfang wird nicht erwartet, Parkmöglichkeiten werden deshalb nicht vorgesehen. Die kurze Beschreibung des Projekts auf Seite 51 (Kap. 5.1.3 der Begründung) wird diesbezüglich ergänzt.*

Die Darstellung der Ausgleichsflächen (F14) wird als unklar und nicht eindeutig eingestuft. *Die Darstellung ist gemäß Legende eindeutig: Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Maßnahmenbereiche zeigen – siehe Begründung in Kap. 5.1.1.2 („Flächen- bzw. Maßnahmenpool“), Kap. 5.1.1.3 die zusammenhängenden Flächen im Gemeindegebiet, in denen bevorzugt Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vorgesehen werden sollen, um den Biotopverbund weiter zu stärken.*

Tatsächlich bereits ausgewiesene einzelne Ausgleichsflächen sind als Ökokontoflächen durch die entsprechenden Symbole bereits gekennzeichnet und im Anhang II der Begründung zusammenfassend aufgelistet.

6.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 26.11.2024 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.01.2025 bis einschließlich 10.03.2025 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden sieben Anregungen oder Einwendungen vorgetragen.

Privat 1: *Die genannten Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Den Belangen wird damit teilweise Rechnung getragen.*

Privat 2: Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes einschl. der PV-Flächen (F8 bis F10) und einer Parkfläche (F13) sowie der benötigten Ausgleichsflächen hätte voraussichtlich negative Folgen auf den landwirtschaftlichen Betrieb.

Sofern Eigentumsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben überplant werden, kann die Planung nur umgesetzt werden, wenn der Eigentümer seine Flächen für die geplante Nutzung bereitstellt. Anpachtmöglichkeiten für die Höchberger Landwirte sind nicht auf die Höchberger Gemarkung beschränkt, so dass der Markt Höchberg der Auffassung ist, dass die Verringerung der nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen in Bezug auf die wirtschaftliche Grundlage einzelner landwirtschaftlicher Betriebe vertretbar ist.

Der Markt Höchberg misst den Belangen der gewerblichen Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima sowie Landwirtschaft ein höheres Gewicht bei; die Eingriffe in die vorgenannten Belange sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.

Privat 3 und 4 (Eisinger Bürger) sowie ähnlich lautend **Privat 5**: Der Änderungsbereich des urbanen Gebietes (F6) macht in Zeiten von Klimawandel, Artenschwund, Bodendegradation und Bedrohung des Wassers zu schaffen. Außerdem werden die noch hinzukommenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die ständige Ausweisung neuer Bau-, vor allem Gewerbegebiete und Nutzung von Freiflächen für Photovoltaik angesprochen. Deshalb wird der Verzicht auf die Umsetzung des Änderungsbereichs F6 gefordert.

Der Markt Höchberg misst den Belangen der gewerblichen Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima sowie Landwirtschaft ein höheres Gewicht bei; die Eingriffe in die vorgenannten Belange sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.

Dem Markt Höchberg ist bewusst, dass aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar an der gemeinsamen Gemarkungsgrenze eine intensive Abstimmung der nachbargemeindlichen Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich ist und dass es erforderlich wird, die Bürger der Gemeinde Eisingen durch geeignete Beteiligungsformate in den Planungsprozess einzubeziehen.

Weiterhin werden Bedenken hinsichtlich des neu geschaffenen Feuchtgebiets am Nordrand von Fläche F6 vorgetragen. *Die Flächen im Talgrund werden als Pufferfläche zum FFH-Gebiet und aus Gründen des Biotop- und Wasserschutzes vorgesehen. Weiterhin sind dort Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen, die eine Entlastung des Tiergartengrabens durch Rückhaltung im Gewässer oberlauf darstellen. Diese können räumlich nicht beliebig verlagert werden, dienen aber auch der Speicherung des Niederungswassers vor Ort und versorgen das Feuchtgebiet.*

Privat 6: Es werden Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereichs F6 geäußert, insbesondere hinsichtlich der Emissionen, die Tiere und seltene Vögel im angrenzende Wald verschwinden lassen, bzgl. des sehr oft genutzten Naherholungsbereichs entlang des Asphaltwegs nach Waldbüttelbrunn und einer massiven Zunahme des Verkehrs auf der Kreisstraße WÜ 12.

In der Planung sind sehr breite Pufferzonen den Grünflächen zu den angrenzenden Waldgebieten vorgesehen, die die Auswirkungen der Bebauung in die Waldgebiete erheblich reduzieren. Der Asphaltweg liegt außerhalb der geplanten Änderungsflächen und ist im Flächennutzungsplan als „untergeordnete Verkehrsfläche außerhalb bebauter Gebiete“ sowie als „ausgewiesener Wander- und Radweg“ dargestellt und wird unverändert beibehalten, so dass er weiterhin für Erholungszwecke nutzbar bleibt.

In den Flächensteckbrief der Fläche F6 wurde bereits ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Untersuchung zur Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Rahmen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Privat 7: Es wird für den Tiergartenwald und das Spitalholz, die beide im Besitz des Marktes Höchberg sind, eine sehr zurückhaltende Waldpflege aufgrund der Bedeutung der wertvollen alten Eichen- und Buchenbestände mit Vorkommen des Ästigen Stachelbarts gefordert und ein besonderen Schutzstatus, nämlich die Ausweisung als Naturwaldreservat, für diese Waldgebiete vorgeschlagen.

Bei den Zielsetzungen für die Lebensraumentwicklung und den Biotopverbund wird der Hinweis auf eine zurückhaltende und schonende Waldpflege mit Erhalt von stehendem und liegendem Totholz soweit möglich ergänzt.

Eine Ausweisung als Naturwaldreservate nach Art. 12a Abs. 1 BayWaldG wird nicht angestrebt. Die Fläche ist – verglichen mit anderen Naturwaldreservaten – sehr klein und erheblichen Einflüssen von

außen ausgesetzt. In Naturwaldreservaten müsste die Erholungsnutzung, die ja eine wichtige Funktion dieser Waldgebiete darstellt, eingeschränkt werden (Sperrung von Wegen), um die erforderliche Verkehrssicherungspflicht auf ein Mindestmaß zu verringern und regelmäßige Eingriffe in diese Wälder zu vermeiden.

6.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB durch die Zusage der Planunterlagen in der Fassung vom 26.11.2024 beteiligt und über die öffentliche Auslegung vom 28.01.2025 bis einschließlich 10.03.2025 benachrichtigt.

In Folge gingen fristgerecht 25 Stellungnahmen ein, von denen 13 keine Einwände enthielten. 19 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Zusätzlich zu den bereits in der vorgezogenen Beteiligung vorgebrachten Punkten wurden insbesondere folgende Punkte vorgetragen:

Von Seiten der **Höheren Landesplanung an der Regierung von Unterfranken** und des **Regionalen Planungsverbands Region Würzburg** wurde ergänzend vorgetragen, dass die geplante Umwandlung der Änderungsfläche F6 von einem reinen Gewerbegebiet (GE) zu einem Urbanen Gebiet (MU) Auswirkungen auf das geplante Vorranggebiet für Windenergie (VRG-W) W61-II „Südlich Waldbüttelbrunn“ hat. Mit einer Nutzungsänderung erhöht sich der Siedlungspuffer / Abstand von 300 m auf 1.000 m, dieser überschneidet sich nun mit dem geplanten VRG-W

Der Marktgemeinderat des Marktes Höchberg hat in seiner Sitzung vom 25.03.2025 beschlossen, an der geplanten Darstellung der Änderungsfläche F6 als Urbanes Gebiet (MU) festzuhalten und ist sich den daraus resultierenden Auswirkungen für das VRG-W W61-II „Südlich Waldbüttelbrunn“ bewusst.

Der Ausweisung der Vorrangfläche in der jetzigen Form (Planungsstand: 17.02.2025) kann aus diesem Grund seitens des Marktes Höchberg nicht zugestimmt werden. Der Regionale Planungsverband Würzburg wurde mit Stellungnahme des Marktes Höchberg vom 26.03.2025 gebeten, die Fläche des VRG-W den gemeindlichen Planungen eines Urbanen Gebietes im Entwicklungsbereich „Südzucker“ anzupassen.

Von der **Abteilung Immissionsschutz** am Landratsamt Würzburg wird ergänzend auf den höheren Schutzanspruch eines urbanen Gebietes verwiesen. Da das geplante Urbane Gebiet direkt im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiete Landwehr“ der Gemeinde Eisingen angrenzt, könnte die heranrückende Wohnbebauung zu einer Einschränkung der dortigen Gewerbebetriebe führen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist deshalb die schalltechnische Verträglichkeit des benachbarten Gewerbegebietes (B-Plan „Gewerbegebiet-Landwehr“) mit dem Urbanen Gebiet mittels Gutachten nachzuweisen. Es wird deshalb zur Kenntnis genommen, dass die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden und dass durch die bestehenden gewerblichen Betriebe eine Lärmvorbelastung besteht.

Die Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm innerhalb des Urbanen Gebietes ist mittels Gutachten nachzuweisen.“

Entsprechende Hinweise werden in den Flächensteckbrief F6 aufgenommen.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten** verweist auf erforderliche Anpassungen bei den Waldfunktionen gemäß Waldfunktionsplan. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Korrekturen entsprechend in Kap. 2.4.1 auf Seite 12 eingearbeitet. Die Legende der Plandarstellung wird entsprechend angepasst.*

Der **Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Würzburg** fordert für den Tiergartenwald und das Spitalholz, die beide im Besitz des Marktes Höchberg sind, eine sehr zurückhaltende Waldpflege aufgrund der Bedeutung der wertvollen alten Eichen- und Buchenbestände und schlägt einen besonderen Schutzstatus, nämlich die Ausweisung als Naturwaldreservat vor.

Bei den Zielsetzungen für die Lebensraumentwicklung und den Biotopverbund wird der Hinweis auf eine zurückhaltende und schonende Waldpflege mit Erhalt von stehendem und liegendem Totholz soweit möglich ergänzt.

Eine Ausweisung als Naturwaldreservate nach Art. 12a Abs. 1 BayWaldG wird nicht angestrebt. Die Fläche ist – verglichen mit anderen Naturwaldreservaten – sehr klein und erheblichen Einflüssen von außen ausgesetzt. In Naturwaldreservaten müsste die Erholungsnutzung, die ja eine wichtige Funktion dieser Waldgebiete darstellt, eingeschränkt werden (Sperrung von Wegen), um die erforderliche Verkehrssicherungspflicht auf ein Mindestmaß zu verringern und regelmäßige Eingriffe in diese Wälder zu vermeiden.

Die **Gemeinde Eisingen** ist von der geplanten Ausweisung eines urbanen Gebietes auf Höchberger Gemarkung unmittelbar betroffen.

In einer gemeinsamen Sitzung am 28.01.2025 wurde das Konzept für die „Südzuckerflächen“ (F6) vorgestellt und erläutert. Die behandelten und in der Stellungnahme der Gemeinde Eisingen aufgeführten Inhalte und Festsetzungsvorschläge für die weitere Bauleitplanung können noch nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanung umgesetzt werden. Diese Inhalte müssen auf Ebene nachfolgender Bebauungspläne und interkommunalen Abstimmungen geregelt werden. Der Markt Höchberg wird diesbezüglich die Gemeinde Eisingen auch weiterhin in die Planungen und Entwicklungen einbeziehen.

Die von der Gemeinde Eisingen genannten für die weitere Bauleitplanung relevanten Belange wie auch die für erforderlich gehaltenen Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu beachten und im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage von Fachgutachten, insbesondere Verkehr, Immissionsschutz, Natur und Landschaft, Arten- und Biotopschutz zu bewerten. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Vorschriften, z. B. zur Begrünung, in den Bebauungsplan aufzunehmen sein.

Dem Markt Höchberg ist bewusst, dass aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar an der gemeinsamen Gemarkungsgrenze eine intensive Abstimmung der nachbargemeindlichen Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich ist und dass es erforderlich wird, die Bürger der Gemeinde Eisingen durch geeignete Beteiligungsformate in den Planungsprozess einzubeziehen.