

Markt Höchberg

(LKR. Würzburg)



Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht

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: 27.02.2024
geändert: 26.11.2024
red. geändert: 01.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Rechtliche und fachliche Grundlagen	4
1.2 Allgemeine Grundlagen, Vorgehen Landschaftsplan	6
1.3 Anlass und Ziel der Planung	7
2. Planungsrelevante Daten	9
2.1 Siedlungsgeschichte	9
2.2 Lage im Raum	10
2.3 Raumordnung	10
2.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben	11
3. Raum- und Strukturanalyse	17
3.1 Natürliche Grundlagen – Bestand und Bewertung	17
3.2 Strukturelle Grundlagen	23
4. Bauflächenbedarf	32
4.1 Wohnbauflächen	32
4.2 Gewerbliche Bauflächen	39
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	42
4.4 Versorgungsflächen und Flächen für öffentliche Dienstleistungen	42
5. Ziele, Leitbilder und Maßnahmen	44
5.1 Landschaftsentwicklung	44
5.2 Ziele für die Siedlungsentwicklung	57
6. Darstellungen in Flächennutzungs- und Landschaftsplan	62
7. Umweltbericht	85
7.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	85
7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	85
7.3 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	86
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 95	
7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	96
7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	99
7.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	100
7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	100
7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	100
8. Verfahrensvermerke	103
9. Anhang	105
ANHANG I – BAU – UND BODENDENKMÄLER IM GEMEINDEGEBIET	105
ANHANG II – Ökokatasterflächen im Gebiet des Marktes Höchberg (Stand 11/2020)	108

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche und fachliche Grundlagen

Baugesetzbuch

Für das Verfahren zur Aufstellung sowie für die Genehmigung von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) für Bauleitpläne einschlägig.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und verwaltungsintern relevanter Bauleitplan soll gemäß § 5 BauGB eine das gesamte Gemeindegebiet umfassende und sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darstellen. Dabei soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung geachtet werden. Hierbei sollen eine menschengerechte Umwelt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt, der Klimaschutz beachtet sowie die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes erhalten und entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In rechtlicher Hinsicht werden die Anforderungen einer nachhaltigen Flächennutzung vor allem durch die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 1 BauGB und das städtebauliche Vermeidungs- und Ausgleichsangebot (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB) konkretisiert. Der Flächennutzungsplan ist lediglich behördenverbindlich und schafft kein Baurecht.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit trägt die Gemeinde eine hohe Verantwortung für die Sicherung ihrer natürlichen Umwelt. Die Gemeinde benötigt genaue Informationen über den Zustand ihres Gemeindegebietes, um Eingriffe erkennen und bewerten zu können. Sie braucht eine Grundlage für die Vielzahl von Einzelentscheidungen zur Nutzung von Natur und Landschaft. Mit Hilfe des Landschaftsplanes können u. a. die Siedlungsentwicklung, die Anforderungen der Landwirtschaft sowie die Forderungen des Naturschutzes analysiert und ein flächendeckendes Nutzungskonzept erstellt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Landschaftsplanung als Zielvorgabe für die Flächennutzungsplanung die für die Eingriffsvermeidung und -minimierung entscheidende Ebene. Der Landschaftsplan nimmt als integrierter Bestandteil des Flächennutzungsplanes am Aufstellungsverfahren zur Aufstellung des Bauleitplans teil und trägt insbesondere den wesentlichen, für die Bauleitplanung bedeutsamen umweltschützenden Belangen Rechnung.

Bundesnaturschutzgesetz

Wichtige rechtliche Grundlagen für die Landschaftsplanung stellen die Bundes- und Landesnaturschutzgesetze dar.

Nach einer gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern teilt der Landschaftsplan die Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan bindet also die beteiligten öffentlichen Planungsträger nach BauGB, ist jedoch nicht bindend für den Bürger. Sollen die im Landschaftsplan dargestellten Grundzüge der landschaftlichen Ordnung für den Bürger rechtsverbindlich werden, sind sie durch einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, einen selbständigen Grünordnungsplan oder durch Rechtsverordnungen nach dem Naturschutzrecht zu konkretisieren.

Für die Landschaftsplanung sind übergeordnete planerische Vorgaben wie das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Würzburg, das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Würzburg, das Landschaftspflegekonzept Bayern und der Waldunktionsplan von Bedeutung. Hinzu kommen eine Reihe von Fachplanungen, die im Rahmen der einzelnen Schutzgüter angesprochen werden.

§ 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Die Landschaftspläne sollen gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG folgende Angaben enthalten:

1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,
2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
3. die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,
4. die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
 - b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (...) sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten,
 - c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,
 - d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,
 - e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,
 - f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,
 - g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich
 - h) zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt im Planungsraum einschließlich ihrer Bedeutung für das Naturerlebnis.

Der räumliche Bezug ist das gesamte Gemeindegebiet (besiedelter und unbesiedelter Bereich).

Die Landschaftsplanung ist fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind (§ 9 Abs. 4 BNatSchG).

Der Darstellungsmaßstab ist dementsprechend mit 1:5.000 bzw. 1:10.000 vorgesehen. Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind durch Integration in den Flächennutzungsplan (§ 7 BauGB) verbindlich für Gemeinden und Behörden, jedoch nicht unmittelbar rechtsverbindlich für Bürger, Landnutzer und Grundstücksbesitzer.

Wesentliche zu beachtende bzw. zu berücksichtigende Fachpläne / Programme und sonstige Rechtsgrundlagen

- Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Regionalplan Region (2)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)
- Fachvorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu Schutzgebieten, Biotopen und schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten
- wesentliche Quellen für die Angaben zu Geologie, Boden, Wasser, Luft / Klima und Denkmalschutz bilden der Umweltatlas Bayern (LfU Bayern) sowie der bayernAtlas (Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat – Bay. Vermessungsverwaltung)
- Wald funktionsplan in der aktuellen Fassung.

Umsetzung des Landschaftsplanes

Auf Grundlage der Landschaftsplanung sollen möglichst zahlreiche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom Plan umgesetzt werden.

Der Markt Höchberg erstellt derzeit für die gemeindeeigenen Flächen in der Flur ein Ökokonto, von dem erste Maßnahmen im Bereich Seewiesen bereits realisiert wurden.

1.2 Allgemeine Grundlagen, Vorgehen Landschaftsplan

Aufgaben und Ziele der Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan werden

- die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- für den jeweiligen Planungsraum, also das gesamte Gemeindegebiet
- als Grundlage des vorsorgenden Handelns konkretisiert und
- die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet.

Das bedeutet auch, dass der Landschaftsplan mit seinen Aussagen auch andere Nutzungen betrifft, z.B. die Gewässerbewirtschaftung, die Trinkwassernutzung oder die Land- und Forstwirtschaft.

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 eines geplanten Gewerbegebietes („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.

Ablauf der Erarbeitung des Landschaftsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Höchberg wurde im Jahr 2005 im Rahmen der 7. Änderung mit Integration des Landschaftsplanes erstmals digital gezeichnet und hat einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren.

Die Gesamtfortschreibung umfasst mehrere Landschaftsbereiche, in denen teils flächenintensive Änderungen der derzeitigen Landnutzungen (Gewerbegebietsausweisungen, Flächen für regenerative Energien) vorgesehen sind, so dass eine Fortschreibung des Landschaftsplanes gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG im Hinblick auf die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Grundlage der Überarbeitung des Landschaftsplanes ist eine erneute Bestandserhebung und die Aktualisierung der Schutzgebiete als nachrichtliche Übernahmen sowie der Ziele und Darstellungen aus Fachplanungen.

Für die Bürgerbeteiligung als informelle Beteiligung an der Landschaftsplanung gibt es kein vorgeschriebenes Verfahren. Die Inhalte des Vorentwurfs zum Landschaftsplan wurden dem Gremium des Beirates für Umwelt-, Landschafts- und Naturschutz (Umweltbeirat) in einer Sitzung am 10.07.2023 erläutert.

Die dort im Rahmen der anschließenden Diskussion vorgetragenen Anregungen und Ergänzungen wurden – sofern sie für die gemeindliche Bauleitplanung relevant sind – in den Landschaftsplan und insbesondere in die nachfolgenden textlichen Erläuterungen aufgenommen.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planung

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 teilweise als gewerbliche Baufläche 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 Bestandsgebieten 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.

Stand der Bauleitplanung

Rechtswirksam ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung vom 20.02.2013.

Folgende Bebauungspläne sind rechtskräftig:

- BP „Südlich des Seeweges“, rechtskräftig seit 18.06.1976
- BP „Würzburger Straße“, rechtskräftig seit 22.09.1976
- BP „Hessenthal“, rechtskräftig seit 10.11.1977
- BP „Am Kreuz“, rechtskräftig seit 24.08.1978
- BP „Hexenbruch“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 05.07.1979
- BP „Friedhofserweiterung“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 22.11.1979
- BP „An der Matzenhecke“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 19.03.1980
- BP „Am Ziegelbaum“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 28.12.1981
- BP „Herrenweg“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 11.04.1984
- BP „Friedhof an der Mehle“, rechtskräftig seit 11.12.1985
- BP „Am Pfad“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 18.12.1985
- BP „Roter Rain“, i. d. Fassung der 2. Änderung, rechtskräftig seit 25.11.1987
- BP „Gänsweide“, i. d. Fassung der 4. Änderung, rechtskräftig seit 25.11.1987
- BP „Südlich der Bayernstraße“, rechtskräftig seit 08.12.1989
- BP „Mehle I“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 12.01.1993

- BP „Forstäcker“, i. d. Fassung der 12. Änderung, rechtskräftig seit 04.02.1993
- BP „Frankenwarte Süd“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 14.07.1993
- BP „Am Malbaum“, rechtskräftig seit 01.02.1996
- BP „Am Trieb“, rechtskräftig seit 01.02.1996
- BP „Am Karrenwinkel“, i. d. Fassung der 2. Änderung, rechtskräftig seit 15.04.1998
- BP „Bayernstraße Mitte“, rechtskräftig seit 26.11.1998
- BP „Frankenwarte West“, rechtskräftig seit 05.05.1999
- BP „Frankenwarte Nord“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 20.10.1999
- BP „Kiesäcker“, i. d. Fassung der 2. Änderung, rechtskräftig seit 03.08.2011
- BP „Erweiterung Gewerbegebiet Heidelberger Straße“, rechtskräftig seit 05.08.2014
- BP „Steinweg“, rechtskräftig seit 08.02.2016
- BP „Grainbergweg“, i. d. Fassung der 1. Änderung, rechtskräftig seit 13.06.2017
- BP „Mehle II“ i. d. Fassung der 6. Änderung, rechtskräftig seit 31.07.2018
- BP „Seeweg“, i. d. Fassung der 3. Änderung, rechtskräftig seit 06.11.2018
- BP „Gewerbegebiet südlich der B27 – Erweiterung“, i. d. Fassung der 3. Änderung, rechtskräftig seit 23.07.2019
- BP „Nahversorgung Hexenbruch“, rechtskräftig seit 08.08.2019
- BP „Büro- und Geschäftshaus Winterleitenweg 1“, rechtskräftig seit 08.08.2019
- BP „Gewerbegebiet südlich der B27“, i. d. Fassung der 6. Änderung, rechtskräftig seit 26.10.2021

2. Planungsrelevante Daten

2.1 Siedlungsgeschichte

Aus der Chronik des Markt Höchberg von 1993 (Richard Bauer):

Erste Zeugnisse einer Besiedlung der Höchberger Gemarkung vor rund 4.000 bis 5.000 Jahren verweisen auf die Bandkeramiker, einer Kulturgruppe der Jungsteinzeit, benannt nach den bandförmigen Verzierungen ihrer Tongefäße. Ihre Siedlung befand sich westlich des Kunimundbaches, des späteren Kühbaches, in der Nähe des Schwemmsees, auf dem sanft nach Süden hinabfallenden Hang. Im gleichen Gebiet wurden auch Gefäßreste der „Michelsberger Kultur“ (ca. 2.400 bis 2.000 v. Chr.) gefunden. Auf den nach Süden zum Steinbachtal hinabfallenden „Ketscher Äckern“ wurden ein weiteres frühgeschichtliches Siedlungsfeld sowie zwei Hügelgräber aus der Hallstattzeit (700 bis 400 v. Chr.) gefunden.

Als die ältesten Namen von Höchberg gelten „Hugbur“ und „huohhobura“. „Hugbur“ wird in der Chronik von Lorenz Fries im Zusammenhang mit der 748 vorgenommenen Schenkung Burkards genannt; der Name „Huohhobura“ taucht urkundlich zum ersten Mal 779 in der zweiten, undatierten Würzburger Markbeschreibung auf. Diese beiden Namen bedeuten „Gebäude auf einer Höhe“. Allerdings ist die Deutung der beiden Namen und ihrer Teile nicht unumstritten. Sie ist, zusammen mit anderen Feststellungen, Ausgangspunkt verschiedener, oft widersprüchlicher Überlegungen über den Ursprung der Höchberger Siedlung und ihrer möglichen Standorte. „Höchberg“ tritt zum ersten Mal im Jahre 1824 unter bayerischer Herrschaft auf. Bis Ende des 19. Jahrhunderts sind die beiden Schreibweisen „Höchberg“ und „Hüchberg“ gängig.

Die frühen Ansiedler lebten am bewaldeten Westhang des Nikolausberges, im Talgrund stand bis zum 14. Jahrhundert kein Haus. Die Siedler bewirtschafteten die Dorfmark in viereckigen Rodungsflächen in Dreifelderwirtschaft, so entstand schon damals die Grundstücksstreuung, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch vorhanden war.

742 wurde das Bistum Würzburg gegründet, erster Bischof war der Benediktiner Burkhard. Vermutlich erhielt Burkhard im gleichen Jahr im Tausch gegen das Dorf Karlburg die Virteburh mit allen Ländereien und Einkünften, darunter wohl auch die Ansiedlung „Hugbur“. 748 wird „Hugbur“ dem Andreaskloster geschenkt. Vermutlich hat sich Höchberg erst unter der Herrschaft des Klosterstifts St. Burkhard zu einem Dorf entwickelt. Die erste urkundliche Erwähnung der Kirche in Höchberg erfolgte 1355.

Im 30-jährigen Krieg 1618 bis 1648 wurde Höchberg fast völlig zerstört. Nach dem Krieg erholte sich das Dorf. Die Bautätigkeit war rege. 1670 wurde der Dorfbrunnen an der Brunnengasse erbaut und der heutige Ortsbereich um die Dorfkirche entstand.

Mindestens seit Ende des 17. / Anfang des 18. Jahrhunderts waren jüdische Familien im Ort ansässig, das Dorf war jedoch seit jeher rein katholisch. Als Teil des Hochstiftes Würzburg (Stift Burkard), das zum fränkischen Reichskreis gehörte, wurde Höchberg 1803 zugunsten Bayerns säkularisiert, dann im Frieden von Preßburg (1805) Erzherzog Ferdinand von Toskana zur Bildung des Großherzogtums Würzburg überlassen, mit welchem es 1814 endgültig an Bayern fiel. Zu dieser Zeit wandelte sich das Dorf von einem Bauern- und Häckerdorf zu einem Handwerkerdorf. Auch die Steinbrüche gewannen an Bedeutung.

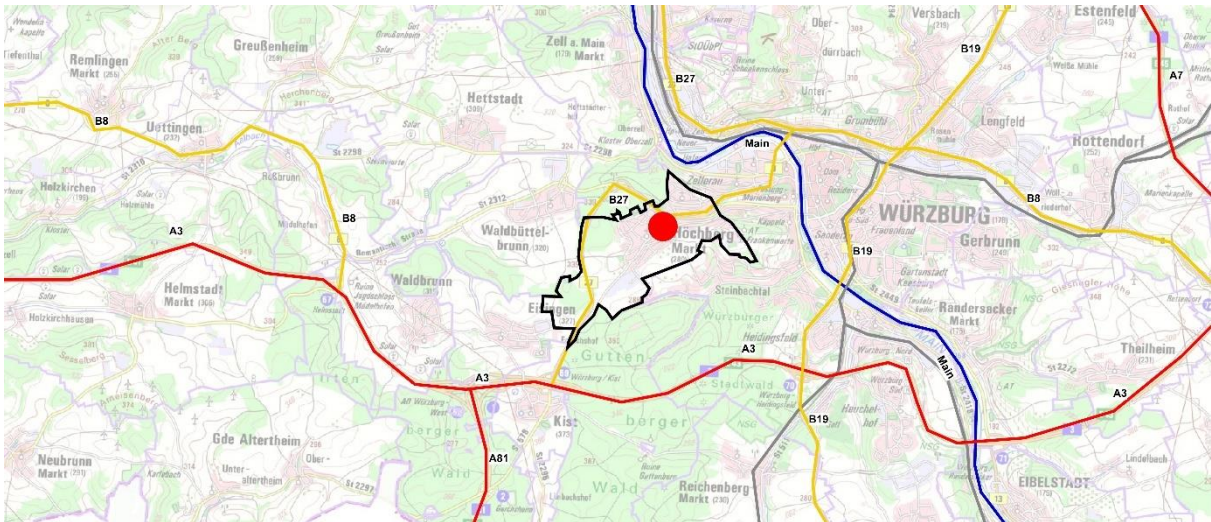
Am 27.07.1990 verlieh das Bayerische Staatsministerium des Inneren der Gemeinde die Bezeichnung Markt.

Im heutigen Ortsteil Hexenbruch wurde 1749 Maria Renata Singer von Mossau verbrannt. Sie war eines der letzten Opfer der Hexenverfolgung auf deutschem Boden und die letzte vermeintliche Hexe Frankens. In den 1950er Jahren begann die Bebauung des Ortsteils. Vorher wurde das Gebiet militärisch genutzt. Außerdem wurde im alten, mittlerweile zugeschütteten Steinbruch bis Ende des 19. Jahrhunderts Muschelkalk abgebaut.

Das Wappen Höchbergs wurde 1937 von Oskar Hupp entworfen und wird seit 1953 geführt. Es zeigt auf Blau über einer heraldischen goldenen Lilie schräg gekreuzt einen goldenen Karst und einen goldenen Dreschflegel. Die Lilie ist dem Wappen des Ritterstifts St. Burkard in Würzburg entnommen, zudem der Ort mit Grund und Gericht gehörte. Karst und Dreschflegel weisen als bäuerliche Geräte auf die hauptsächliche Arbeit der Bevölkerung bis um 1800 hin, sie stehen für Weinbau und Landwirtschaft.

Der heutige Markt Höchberg grenzt im Osten direkt an Würzburg, im Westen an Waldbüttelbrunn. Höchberg besteht aus zwei Ortsbereichen, dem Altort und dem Ortsteil Hexenbruch. Darüber hinaus sind mehrere Neubaugebiete entstanden.

2.2 Lage im Raum



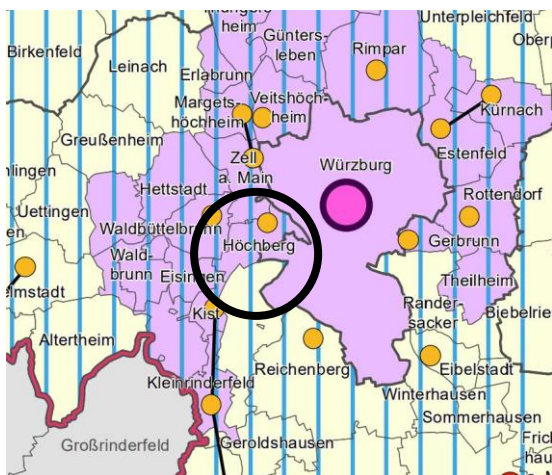
Lage im Raum, eigene Darstellung Büro Wegner, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Markt Höchberg liegt im Nordwesten Bayerns im Landkreis Würzburg. An den Markt Höchberg grenzen die Stadt Würzburg, der Markt Zell am Main, die Gemeinde Waldbrunn, die Gemeinde Eisingen, die Gemeinde Kist sowie das gemeindefreie Gebiet Guttenberger Wald an. Nordwestlich von Höchberg verläuft der Main im Bereich des Würzburger Stadtgebietes. Südlich befindet sich die Autobahn A3 (Frankfurt-Nürnberg) mit dem Anschluss an die A81. Der nächste Bahnhof befindet sich in Würzburg mit Verbindungen nach Aschaffenburg / Fulda / Schweinfurt / Lauda und Nürnberg.

Naturräumlich ist der Markt Höchberg der Einheit „Marktheidenfelder Platte“ (132) zugeordnet.

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 7,55 km².

2.3 Raumordnung



Gebietskategorien

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Zentrale Orte

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Ausschnitt aus dem Regionalplan (2), Karte 1, Stand: 03.02.2023

Der Markt Höchberg mit seinen ca. 9.500 Einwohnern gehört zur Region Würzburg (2). Der Regionalplan liegt derzeit bis einschließlich der 17. Verordnung vom 27.10.2023 vor.

Höchberg wird laut Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm 2023 (nicht-amtliche Lesefassung) dem Verdichtungsraum Würzburg zugeordnet, liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf und hat die Funktion eines Grundzentrums. Grundzentren sollen laut LEP Bayern 2.1.3 (G) ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Die Verdichtungsräume sind laut 2.2.7 bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Die Verdichtungsräume müssen

langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. „Wichtige Voraussetzungen hierfür sind:

- *ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, das unter Einbeziehung der weiteren demographischen Entwicklung ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen einschließlich der damit verbundenen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen bereitstellt,*
- *die Stärkung des Umweltverbunds für eine umwelt- und gesundheitsfreundliche Bewältigung des Verkehrsaufkommens,*
- *eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie*
- *Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.“*

Direkt angrenzend liegen das Regionalzentrum Würzburg sowie weitere Grundzentren im Verdichtungsraum.

Laut Grundsatz 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Zudem soll die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen abgestimmt werden. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

In Karte 2 des Regionalplans (Siedlung und Versorgung) ist im südöstlichen Gemeindegebiet ein Regionaler Grünzug dargestellt. Dieser Grünzug soll die Sicherung und Erhaltung ausreichender Freiflächen insbesondere zwischen den Siedlungsgebieten an Entwicklungsachsen gewährleisten (Ziel B I 3.1.1). Regional vernetzte Grünzüge und Trenngrüns wirken einer durchgehenden Besiedlung entlang der Verkehrsachsen entgegen, gliedern die Bebauung und übernehmen eine wichtige Schutzfunktion für Mensch und Natur und sollen daher in Erfüllung ihrer Aufgaben gestärkt werden.

Die Tekturkarte 1 zu Karte 2b des Regionalplans (Siedlung und Versorgung – Windkraftnutzung) stellt die gesamte Region derzeit als Ausschlussgebiet für Windkraftnutzung dar (Stand vom 03.02.2023). Dieses Kapitel des Regionalplans soll fortgeschrieben werden.

In Karte 3 des Regionalplans (Landschaft und Erholung) sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete und geplante Bannwälder eingetragen (Teile der großen Waldgebiete im Verdichtungsraum Würzburg). Des Weiteren ist ein Bereich mit wesentlich zu schützenden Landschaftsbestandteilen verzeichnet. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu.

2.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Dieser Abschnitt umfasst eine Zusammenfassung aller übergeordneter Planungen und fachlicher Vorgaben für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

2.4.1 Allgemeine Vorgaben aus Fachplanungen

Im Regionalplan für die Planungsregion Würzburg (1985 einschl. der Änderungen der Elften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 19. Juli 2013) sind die Wälder im Gemeindegebiet und angrenzend als „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ dargestellt.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionsebene im Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar, bzw. die Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile enthalten.

Des Weiteren ist ein Bereich mit wesentlich zu schützenden Landschaftsbestandteilen verzeichnet.

Die Waldflächen im Gemeindegebiet und angrenzend sind als „Gebiet, das zu Bannwald erklärt ist“, ausgewiesen (1. Änderung des Regionalplans der Region 2, in Kraft getreten am 1. März 1989 bzw. Amtsblatt des Landkreises Würzburg vom 19.07.1984 (IV/2-741-1984)). Bannwald ist Wald, der aufgrund seiner Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich ist und deshalb besonderen Schutzes bedarf sowie Wald, der in besonderem Maße dem Schutz vor Immissionen dient.

Den Wäldern im Gemeindegebiet sind im Wald funktionsplan für die Region 2 folgende Funktionen zugewiesen:

- Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt im Bereich Tiergarten und Spitalholz,
- Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild in dem Wald am Nikolausberg, an den Rändern des Büchelberges und im südlichen Bereich des Waldes „Forst“,
- Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz in den Waldflächen westlich des Neuen Friedhofs und am Nikolausberg und für den regionalen Klimaschutz im südlichen Bereich des Waldes „Forst“,
- Wald mit besonderer Bedeutung für Erholung, Stufe I im südlichen Bereich des Waldes „Forst“, im Bereich Tiergarten und z. T. Spitalholz, und Stufe II zum Teil im Spitalholz und am Nikolausberg.

2.4.2 Europäische Schutzgebiete / Natura 2000-Gebiete

Im Gebiet des Marktes Höchberg liegen zwei FFH (Flora-Fauna-Habitat) – Gebiete:

Das Waldgebiet nordwestlich des Neuen Friedhofs in Richtung B 27 bzw. Waldbüttelbrunn gehört zum FFH-Gebiet DE 6225-371 „Laubwälder um Würzburg“ mit der Teilfläche 04. Diese setzt sich auch außerhalb des Gemeindegebietes nördlich der Fasanenstraße fort. Auch der schmale Waldrandstreifen auf Höchberger Gemarkung sowie die dahinterliegenden Wälder (Gemeinde Zell) nordwestlich der Waldstraße bzw. westlich des Hexenbruchs gehören zu diesem Schutzgebiet.

Die naturschutzfachliche Bedeutung ergibt sich aus den für den Naturraum Mainfränkische Platten typischen und gut ausgeprägten Laubwäldern mit hohem Anteil an Wildobstarten sowie der Bedeutung als Jagdgebiete für Fledermäuse (umliegende Mausohrkolonien).

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

Code	Bezeichnung
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9150	Mitteuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (Carpinion betuli) [Stellario-Carpinetum]
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald Galio-Carpinetum
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

* = prioritär

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke, Bergunke
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr

Das FFH-Gebiet DE 6225-372 „Irtenberger und Guttenberger Wald“ umfasst mit seiner Teilfläche .01 das Waldgebiet Tiergarten, das zu erheblichen Teilen im Gemeindegebiet des Marktes Höchberg liegt.

Unmittelbar südlich der Gemeindegrenze liegt die Teilfläche 02 des Irtenberger und Guttenberger Wald am Büchelberg und reicht nach Westen bis zur Gemeindegrenze nahe der B 27.

Es handelt sich um einen repräsentativen, großflächigen Laubwaldkomplex, mit für den Naturraum Mainfränkische Platten seltenen Moorstandorten und höchsten Populationsdichten der

Bechsteinfledermaus in Unterfranken, für den insbesondere der Erhalt ggf. Wiederherstellung großer, laubholzreicher Wälder mit Waldgesellschaften trockener bis feuchter Standorte von besonderer Bedeutung ist.

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

Code	Bezeichnung
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (<i>Carpinion betuli</i>) [<i>Stellario-Carpinetum</i>]
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald <i>Galio-Carpinetum</i>
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder <i>Tilio-Acerion</i>
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

* = prioritär

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke, Bergunke
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch

Für die beiden FFH-Gebiete liegen noch keine Managementpläne vor.

Im Gemeindegebiet und der Umgebung liegen keine Vogelschutzgebiete.

2.4.3 Nationale Schutzgebiete (§ 23 – 27 BNatSchG)

Im Gemeindegebiet von Höchberg liegen keine Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG).

2.4.4 Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG)

„(1) Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit“ (§ 28 BNatSchG).

Ein Naturdenkmal ist ein unter Naturschutz stehendes Landschaftselement. Damit sollen bestimmte Erscheinungsformen der Natur, wie Felsformationen oder Quellen, Einzelbäume oder Alleen, aus ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen oder heimatkundlichen Gründen unter Schutz gestellt werden.

Die Ausweisung von Naturdenkmälern erfolgt durch Rechtsverordnung. Die Pflege und Betreuung der einzelnen Objekte sowie ggf. die Erstellung von Pflegeplänen liegt in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörden an den Landratsämtern oder kreisfreien Städten.“ (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: <https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgebiete/naturdenkmale/index.htm>)

Im Gemeindegebiet von Höchberg liegen folgende nach § 28 BNatSchG geschützte Naturdenkmale:

- Naturdenkmal „Wasserbirnbaum“ zwischen Kister Straße / Heidelberger Straße und Bergstraße
- „Bollinger See/Nord“ (flächig)
- „Bollinger See/Süd“ (flächig)
- „Tiergartensumpf“ (flächig)
- „Ameisenparasitengrund am Hasensprung“ (Nikolausgrund),
- „Bauernsee“ (flächig)
- „Schwemmsee“ (flächig)
- „Pfadfindersee“ (Sandsteinbruch) (flächig), liegt teilweise auf der Gemarkung Zell a. Main

Unmittelbar nordwestlich und nördlich des Tiergartens schließen zwei weitere Stillgewässer, nämlich die beiden Naturdenkmale „Finstersee“ und „Längsee“, auf der Gemarkung Waldbüttelbrunn an.

2.4.5 Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

„(1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

- 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts*
- 2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,*
- 3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder*
- 4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.“ § 29 BNatSchG)*

Als geschützte Landschaftsbestandteile werden Teile der Kulturlandschaft ausgewiesen, die zwar von besonderer Bedeutung sind, jedoch nicht die strengen Kriterien von Naturdenkmalen erfüllen. Sie erlangen ihre Bedeutung zum Beispiel wegen ihrer Belebungswirkung für das Orts- oder Landschaftsbild oder ihrer Bedeutung für Biotopverbundsysteme. Typische Beispiele sind Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze, Moorflächen oder Streuwiesen.

Die Ausweisung von geschützten Landschaftsbestandteilen erfolgt durch Rechtsverordnung. Dabei werden geschützte Landschaftsbestandteile bis einschließlich 10 ha von der Unteren Naturschutzbehörde ausgewiesen, bei Schutzobjekten über 10 ha erfolgt die Ausweisung durch die Höhere Naturschutzbehörde.

Die Pflege und Betreuung der einzelnen Objekte liegen in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörden an den Landratsämtern oder kreisfreien Städten.“ (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: <https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgebiete/naturdenkmale/index.htm>).

Im Gemeindegebiet von Höchberg liegen folgende nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile:

- „Zweierberg/Wacholderrain“
- „Seckertswiesen“
- „Spitzahornallee am Alleeweg“ an der nordöstlichen Gemeindegrenze zum Stadtgebiet Würzburg
- „Halbtrockenrasen Allerseeweg“ zwischen Alleeweg und Seeweg

Unmittelbar nördlich außerhalb des Gemeindegebietes liegt im Norden des Schlittenbergs der geschützte Landschaftsbestandteil „Gudrunwiese“ auf dem Gebiet der Stadt Würzburg.

2.4.6 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 13 BayNatSchG

Bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan erfolgte die Darstellung von Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 13 BayNatSchG. In der Regel sind die Erfassungen aus der Biotopkartierung übernommen. Ergänzungen wurden vor allem im Waldbereich Spitalholz/Tiergarten vorgenommen. Die Abgrenzungen sind nicht flächenscharf. Umgrenzt und dargestellt sind die (Biotop)Flächen, die im Wesentlichen besonders geschützte Lebensräume enthalten.

Gesetzlich geschützte Feuchtflächen (F = Feucht- und Nassstandorte) liegen im Westen des Tiergartens. Diese umfassen neben den beiden Biotopen 44.01 und 44.02 („Bollinger See Süd und Nord“) zwei weitere Feuchtgebiete (zwischen den beiden Bollinger See-Flächen und einen südlich liegenden Sumpfwald im Übergang zum Bereich „Seewiesen“).

Weiterhin zählen dazu der Bauernsee (Biotop 49.01) und der „Schwemmsee“ (Biotop 40.01) und der Feuchtlebensraumkomplex der „Seckertwiesen“ (Biotop 50.01).

Als geschützte Trockenflächen (T = Mager- und Trockenstandorte) sind die östlichen Teilflächen des Landschaftsbestandteils zwischen Seeweg und Alleeweg anzusprechen.

2.4.7 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

Mit der Integration des Landschaftsplans in den rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Jahr 2005 erfolgte die Darstellung von Biotopflächen gemäß Biotopkartierung Bayern. Die Kartierung aus dem Jahr 1997 (Landesamt für Umweltschutz) wurde mit Biotop-Nr. nachrichtlich übernommen.

Die innerhalb von bestehenden Bauflächen liegenden Biotope werden als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Entwurfsfassung noch zeichnerisch dargestellt, obwohl sie nicht oder nur noch in Teilflächen vorhanden sind. Dies betrifft vor allem:

- Biotop 104.10 (Teilfläche) und 104.11,
- Große Teile von Biotop 105.01
- Teilflächen der Biotope 106.01 und 106.02
- Biotop 107.08 (große Teile), 107.22, 107.24, 107.26
- Biotop 36.02, Teile von Biotop 36.06, 36.08 und 36.11 am Greinberg
- Biotop 39.02, 39.03 und 39.05
- Biotop 47.20

Im Zuge der geplanten Aktualisierung der Biotopkartierungen werden diese Darstellungen voraussichtlich berichtigt.

2.4.8 Flächen des Ökokatasters

Seit 1998 führt das Bayerische Landesamt für Umwelt ein Kataster der „ökologisch bedeutsamen Flächen“, das sog. „Bayerische Ökoflächenkataster“ (ÖFK).

Das Ökoflächenkataster

- ermöglicht einen Überblick über die ökologisch bedeutsamen Flächen Bayerns
- erfasst alle relevanten Ökoflächendaten
- ist Grundlage für Recherchen und statistische Auswertungen
- unterstützt den Vollzug der Eingriffsregelung
- trägt zur Sicherung der naturschutzfachlichen Ziele auf den Grundstücken bei
- trägt zur Schaffung von Biotopverbundsystemen bei.

Im Ökoflächenkataster werden eingetragen:

- Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung
- zu Naturschutzzwecken angekaufte, gepachtete oder dinglich gesicherte Grundstücke
- sonstige Flächen (z.B. Landschaftspflegeflächen aus Verfahren der ländlichen Entwicklung)
- Ökokonten nach BNatSchG und BauGB

Im Anhang sind die für das Gemeindegebiet von Höchberg (Stand 11/2020) in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eingetragenen Flächen zusammengestellt. Es handelt sich um

- 47 Ausgleichs- und Ersatzflächen

- 1 geförderte Ankaufsfläche im Bereich Seckertswiesen (Fl. Nr. 3707) und
- 2 nicht geförderte Ankaufsflächen unmittelbar nördlich ebenfalls im Bereich Seckertswiesen (Fl. Nr. 3726 und 3727)

3. Raum- und Strukturanalyse

3.1 Natürliche Grundlagen – Bestand und Bewertung

3.1.1 Landschaftsstruktur

Das Gemeindegebiet des Marktes Höchberg wird durch das Tal des Kühbachs geprägt.

Auch wenn das Gewässer im Siedlungsbereich nur entlang der Bundesstraße B 27 wahrnehmbar ist, so wird die Landschaft trotz der Bebauung durch das Relief erlebbar.

Südlich reicht der Höhenrücken am Kapellenweg bis zur Frankenwarte, daran schließt nach Süden das Steinbachtal an, das teilweise noch zum Gemeindegebiet gehört.

Im Westen liegen beidseits der Bundesstraße B 27 ausgedehnte Waldgebiete, die Feuchtlebensräume enthalten. Im Bereich Tiergarten liegt auch die Wasserscheide, die Randbereiche der Gemarkung dort entwässern nach Westen bzw. Nordwesten in die Oberläufe des Aalbachs.

Die Höchberger Gemarkung ist mit ca. 755 ha relativ klein und wird im Norden und teilweise auch im Süden durch direkt anschließende ausgedehnte Wälder (Zeller Waldspitze, Guttenberger Wald) begrenzt.

Die Bebauung reicht im Norden, Nordosten und Osten teils direkt bis an die Gemeindegrenze.

Eine Besonderheit in der landwirtschaftlichen Flur von Höchberg ist, dass die Grundstücke in vielen Bereichen unmittelbar aneinander angrenzen. Eigenständig ausgewiesene Wege, die jedes Grundstück separat erschließen, fehlen dort, die real vorhandenen Wege führen über die einzelnen Privatgrundstücke hinweg, was vermutlich noch aus den Zeiten des Flurzwangs der Dreifelderwirtschaft erhalten ist. Damals mussten in den jeweiligen Gewannen die gleichen Feldfrüchte angebaut werden, da wg. der fehlenden Wege Ansaat, Bewirtschaftung und Ernte immer gemeinsam und zeitgleich stattfinden mussten, um Schäden zu vermeiden.

Nur wenige Hauptwege, z.B. Grundweg, Kapellenweg, Klingenweg, Roßbergweg, sind ausgemerkte Grundstücke, die in öffentlichem Eigentum sind.

Inzwischen werden die vielen kleinen Grundstücke - eine Folge der fränkischen Realteilung - z.B. im hinteren Steinbachtal als große zusammenhängende Felder bewirtschaftet.

Im Südwesten der Gemarkung liegen große zusammenhängende Flurstücke, die nie einer Realteilung unterlegen haben und vermutlich ursprünglich zum Erbachhof gehörten.

Die Gemarkung Höchberg liegt in der Naturraum-Haupteinheit der „Mainfränkischen Platten“ (D56) und dort im Naturraum der „Marktheidenfelder Platte“ (Nr. 132). Diese wird im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Würzburg noch weiter unterteilt. Nach dieser Systematik gehört das Gemeindegebiet zur naturräumlichen Untereinheit der „Remlingen-Urspringer-Hochfläche (Nr. 132-A).

3.1.2 Geologie und Boden

An den Hängen des Kühbachs sind innerhalb des Gemeindegebietes von unten nach oben Mittlerer und Oberer Muschelkalk aufgeschlossen, die Deckschichten bildet der Untere Keuper, der auf den Hochflächen und im Westen der Gemarkung mit Löss bzw. Lösslehm überlagert ist.

Der Mittlere Muschelkalk am Hangfuß ist durch Mergel- und Tonsteine in Wechsellagerung mit Dolomitstein und Kalkstein charakterisiert.

Im Oberen Muschelkalk liegt zuunterst die sog. Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk 1) mit einer Wechsellagerung von Kalksteinen mit Mergelsteinlagen, die die steilen Hangzonen prägt. Darüber liegt die sog. Meißner-Formation mit dem Oberen Muschelkalk 2, die ebenfalls gebankte bis plattige Kalksteinlagen im Wechsel mit Tonsteinmergellagen aufweist (Bereich Seeweg, Greinberg und Umgebung des Kapellenwegs). Darüber befindet sich eine weitere Lage der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk 3) mit einer Wechsellagerung aus Ton- und Tonmergelsteinlagen, die die flacheren Hänge (Hexenbruch, Mehle, Quellenstraße, Klingenweg, Höhe an der Frankenwarte) prägt. Auch die Hänge des Tiergartengrundes sowie des hinteren Steinbachtals werden vom Oberen Muschelkalk 3 eingenommen.

Die Höhenrücken im Waldgebiet nordwestlich des Neuen Friedhofs, um die Fasanenstraße, am Zweierberg sowie Teile des Gewerbegebietes mit der Leibnizstraße und Otto-Hahn-Straße nehmen die

Unteren Tonstein-Gelbkalkschichten des Unteren Keuper ein. Diese sind durch eine Wechsellagerung von Ton-/Mergelstein und Dolomitstein gekennzeichnet.

Der darüber anstehende Werksandsteinbereich ist im Gemeindegebiet nur an wenigen Stellen oberflächlich anstehend, nämlich nördlich und westlich des Neuen Friedhofs, an den Hängen des Tiergartensumpfes und an der Gemeindegrenze zu Eisingen. Innerhalb der sogenannten Erfurt- bzw. Würzburg-Formation des Unteren Keupers entstand der stark sandig ausgebildete „Werksandstein-Bereich“ in einem komplexen System verbundener Flussrinnen. Seine feinkörnigen, tonig gebundenen Glimmer-führenden Sandsteine sind grünlichgelb bis gelblich und verfärben sich durch Verwitterung ockergelb bis bräunlich.

Großflächige Löß- und Lößlehmdecken unterschiedlicher Mächtigkeit liegen auf den Geländerücken zwischen Erbachshof, Tiergarten, Spitalholz und hinterem Steinbachtal.

In den schmalen Talsohlen sind pleistozäne bis holozäne Talfüllungen mit Lehm und Sand vorhanden.

Der Werksandstein wurde beispielsweise im Steinbruch an der Grenze zu Zell am Main (Naturdenkmal Pfadfindersee) abgebaut. Der Stein war die wesentliche Grundlage für die Entwicklung vom Häcker- und Bauerndorf zum Handwerkerdorf (siehe unten).

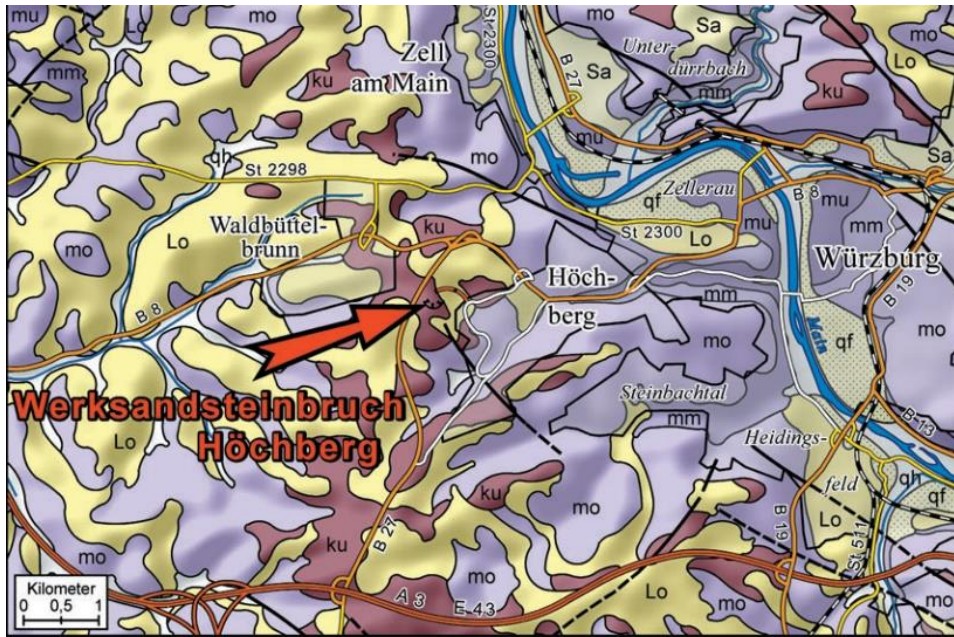
Außerdem wurde in einem alten, mittlerweile zugeschütteten Steinbruch bis Ende des 19. Jahrhunderts Muschelkalk abgebaut.

Geotope

Ab der Gemeindegrenze zu Zell am Main befindet sich das Geotop Nr. 86, der Werksandsteinbruch Höchberg.

„Im Steinbruch Höchberg wurde Werksandstein abgebaut, der dort als feste Bank eine Mächtigkeit bis zu 6 Meter erreicht; darüber sind mit der sog. „Albertibank“ noch sandige Tonschiefer mit Kalksteinbänken aufgeschlossen. Von den rund 150 bekannten Werksandsteinabbauern in Franken ist der Steinbruch Höchberg einer der größten und am besten erhaltenen.“ (Schautafel des Geotops, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, 2009). Er ist als Naturdenkmal geschützt und als Geotop Nr. 86 ausgewiesen.

Der Werksandstein eignet sich wegen seiner guten Bearbeitbarkeit besonders für Bildhauerarbeiten wie Skulpturen und Bildstöcke und für Bauzwecke. Das Material wurde auch für repräsentative Bauwerke wie die Würzburger Residenz verwendet.



Geologische Karte der Umgebung von Höchberg



Ausschnitt aus der Schautafel des Geotops, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, 2009

Böden

Auf den heterogenen Ausgangsgesteinen mit der Überlagerung durch Löss bzw. Lösslehm haben sich kleinräumig wechselnd unterschiedliche Böden entwickelt.

Bei fehlender Überdeckung sind auf dem Muschelkalk überwiegend Rendzinen und Pararendzinen mit eher geringer Bodenauflage entstanden. Diese prägen beispielsweise die südöstlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Hangflanken zum Tiergartengrund. Hierbei handelt es sich oft um vergleichsweise schlechtere Böden, die heute extensiv genutzt und beispielsweise von Obstwiesen eingenommen werden.

Bei entsprechender Lössauflage haben sich Parabraunerden, teils auch Braunerden entwickelt, die vor allem im Südwesten und Westen vorherrschen. Diese guten Böden sind überwiegend ackerbaulich genutzt, finden sich aber auch in den Waldgebieten entlang der B 27.

Teilweise neigen die Böden aufgrund des hohen Lehmantils zur Pseudovergleyung (am Zweierberg, aber auch im Tiergartensumpf).

Altlasten

Vom Landratsamt Würzburg wurden mit Schreiben vom 17.05.2024 die bekannten Altlasten im Altlastenkataster ABuDIS übermittelt. Sie befinden sich alle im Bereich „Allerseeweg“ und nördlich davon. Die Lage der Altlasten wird im Flächennutzungsplan ohne Flächendarstellung übernommen.

Nr. gemäß Altlastenkataster, Bezeichnung und betroffene Flurnummern	Erläuterung
<u>Kataster-Nr.: 67900770</u> Trümmerkippe Hexenbruch Flur-Nr. 684/0, 684/212, 684/213, 684/214, 684/215, 684/228, 684/229, 684/230, 684/231, 684/232, 684/237, 684/239, 684/240, 684/241, 684/242, 684/250, 684/251, 684/252, 684/253, 684/270, 684/271, 684/272, 684/274, 684/275, 684/276, 769/11, 769/12, Gemarkung Höchberg.	Es handelt sich hier um einen verfüllten Steinbruch, welcher zwischen 1954 – 1957 mit Trümmerschutt der Stadt Würzburg verfüllt wurde. Eine vertiefte historische Erkundung wurde im Jahr 2008 durch das Ingenieurbüro R+H Nürnberg durchgeführt. Im Anschluss daran erfolgte im Jahr 2009 eine Orientierende Untersuchung durch das Büro Umwelttechnik Mainfranken für die Flur-Nr. 769/11, 769/12, 684/275 und 684/276, Gemarkung Höchberg. Das Ergebnis war, dass für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei der derzeitigen Nutzung (größtenteils Sparziergelände und damit vergleichbar mit Park- und Freizeitanlagen – auch im Bereich des Kinderspielplatzes) kein erhöhtes Gefährdungspotenzial vorhanden ist. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Gewässer hat das WWA festgestellt, dass die Auffüllungen zwar ein hohes Emissionspotential besitzen, aufgrund der Immobilität der Schadstoffe doch keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer abgeleitet werden kann. Bei Nutzungsänderung der Grundstücke, bei denen mit einem Bodeneingriff zu rechnen ist, wäre eine neue Gefährdungsabschätzung notwendig.
<u>Kataster-Nr. 67900746</u> Munitionsanlage/Heeres-Nebenmunitionsanstalt Würzburg-Hexenbruch (Arbeitshütte) Flur-Nr. 684/183, 684/184 und 684/2 Gemarkung Höchberg	Von der iABG wurde im Jahr 2000 eine historische Erkundung durchgeführt.
<u>Kataster-Nr. 67900745</u> Munitionsanlage/Heeres-Nebenmunitionsanstalt Würzburg-Hexenbruch (Verwaltungsgebäude) Flur-Nr. 769/13, 769/20, 769/21, Gemarkung Höchberg	Von der iABG wurde im Jahr 2000 eine historische Erkundung durchgeführt.

3.1.3 Wasser

Fließ- und Stillgewässer

Das landschaftsprägende Gewässer im Gemeindegebiet ist der Kühbach, ein Gewässer III. Ordnung, das aber nur im Westen der Ortslage von den Seewiesen bis zum Grundweg wahrnehmbar ist (dort meist als Tiergartenbach bzw. oberer Kühbach bezeichnet).

Innerhalb der Ortslage ist er verrohrt und tritt erst in den Seitenbereichen neben der B 8/B 27 abschnittsweise wieder an die Oberfläche.

Der Kühbach wurde in der landwirtschaftlichen Flur über weite Strecken begradigt. Abschnittsweise wurden im Tiergartengrund in den letzten Jahren wieder Renaturierungsmaßnahmen mit Laufverlegung und –verlängerung durchgeführt.

Am Oberlauf wurde im Bereich der Seewiesen bzw. den anschließenden Waldflächen durch den Reichs-Arbeits-Dienst ein Graben neu angelegt, der das dort vorhandene Feuchtgebiet trockenlegen sollte. Dieser Graben ist seit 2021 wieder teilweise verfüllt, so dass die ursprünglichen Wasserverhältnisse wiederhergestellt sind.

Der Dorfbrunnen an der Brunnengasse war Kern der Siedlungsentwicklung um die Dorfkirche im Tal. Verschiedene weitere Brunnen („Jakobsbrunnen“) sollen wieder besser erlebbar gemacht werden.

Das mit Verordnung vom 28.03.1996 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Kühbachs zwischen westlichem Ortsrand (Tiergartengrund) und B 27/B 8 ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

In den westlichen Wäldern finden sich immer wieder kleine Geländemulden mit zeitweise stehendem Wasser und Seen (Bollinger Seen, Tiergartensumpf, Schwemmsee, Bauernsee), die eine Besonderheit der Wälder westlich von Würzburg darstellen.

Über die Entstehung dieser Gewässer wird immer wieder spekuliert (sog. „Pingos“, dauerhafte Eislinsen, die sich während des Tundrenklimas der Eiszeit bildeten).

Grundwasser

Der nördliche Teil des Hexenbruchs liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zell am Main (Gebietskennzahl 2210612500053) mit der engeren und weiteren Schutzzone, Teile des südöstlichen Gemeindegebietes (südlich Frankenwarte) im Trinkwasserschutzgebiet Würzburg für das Wasserwerk Mergentheimer Straße, weitere Schutzzone B (Zone III B) (Gebietskennzahl 2210622500088).

Derzeit wird im nordwestlichen Gemeindegebiet (Wälder nordwestlich des Neuen Friedhofs, Tiergartensumpf) das Trinkwasserschutzgebiet TWV Würzburg, Zeller Quellstollen neu ausgewiesen (Gebietskennzahl 2210612500076), dieses Gebiet ist planreif, jedoch noch nicht festgesetzt.

3.1.4 Klima

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental getönt und überdurchschnittlich trocken und warm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8-9 °C. Das Lokalklima in Höchberg ist durch die Lage am Rand des trocken-warmen Maintals mit dem „Würzburger Kessel“ geprägt.

Die Höhenrücken sind windexponiert. Die vorherrschenden Westwinde werden durch den Verlauf des Kühbachtals teilweise abgelenkt.

Kleinklimatisch haben die landwirtschaftlichen Flächen und Wälder im Westen und Norden des Gemeindegebietes Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt entsprechend dem Relief über die Tälchen in Richtung Kühbach- und Steinbachtal langsam ab.

Daraus ergibt sich auch die besondere Bedeutung des Gemeindegebietes von Höchberg für das Lokal- bzw. Kleinklima in Würzburg, weil vor allem das Kühbachtal über den Leistengrund zur Frischluftversorgung in der Innenstadt von Würzburg beiträgt.

3.1.5 Lebensräume, Arten und Biotope

Die Schutzgebiete, Biotope und Ökokatasterflächen sind bereits in Kapitel 2.4 dargelegt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Würzburg, 1999 hat die verschiedenen Biotope des Gemeindegebietes bewertet:

- Dabei wird der Tiergartensumpf aufgrund seiner verschiedenen Feuchtlebensräume (Sumpf- und Bruchwälder, Seggenrieder, Hochstaudenfluren) und Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten als überregional bedeutsam eingestuft.
- Die Waldgebiete des Spitalholzes und des Tiergartens sind aufgrund der ehemaligen Mittelwaldnutzung, der Kleingewässer und der Lage im Verbund zum Tiergartensumpf von regionaler Bedeutung.
- Der geschützte Landschaftsbestandteil des „Wacholderrains“ mit seinen Resten von Magerrasen sowie extensiven Wiesen und Obstwiesen wird aufgrund der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten als regional bedeutsam eingestuft.

- Auch das große Streuobstgebiet am südlichen Ortsrand zwischen Kreutweg und Roßbergweg mit den alten höhlenreichen Bäumen zählt zu diesen regional bedeutsamen Flächen.
- Am Greinberg liegen weitere regional bedeutsame Lebensräume als Komplex mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobst und eingelagerten Wiesen und Altgrasfluren.
- Die Magerrasen mit Gebüsch am Landschaftsbestandteil zwischen Seeweg und Alleeweg im Osten des Gemeindegebietes werden ebenfalls als regional bedeutsam eingestuft.
- Der Landschaftsbestandteil „Seckertswiesen“ mit einer der wenigen noch erhaltenen Nasswiesen im Landkreis und den anschließenden Feuchtlebensräumen (Seggenrieder, Hochstaudenfluren, Weidengebüschen) ist regional bedeutsam.
- Das Stillgewässer von Schwemmsee wird aufgrund seiner Pflanzenausstattung, der Bauernsee aufgrund der Amphibiennachweise als regional bedeutsam eingestuft.
- Lokal bedeutsam sind verschiedene, überwiegend kleine Flächen mit Streuobst und Feldgehölzen, wie sie in der Flur, aber auch teilweise noch in den Siedlungsflächen vorhanden sind.

Das Fledermaus-Sommerquartier im Kirchendachstuhl wird als überregional bis landesweit bedeutsam eingestuft. Fledermaus-Nachweise aus den umgebenden Wäldern (Bechsteinfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Langohren) zählen ebenso zu den überregional bis landesweit bedeutsamen Artnachweisen.

Wichtige Zielsetzungen für die Lebensraumentwicklung und den Biotopverbund sind dabei

- Der Erhalt bzw. die Regeneration der überregional bedeutsamen Mooregebiete Tiergartenmoor und Finsterer See (auf Waldbüttelbrunner Gemarkung) soll durch Wiedervernässung von Teilflächen, Fortführung von Pflegemaßnahmen (Entbuschung, Zurückdrängen einförmiger Schilfröhrichte usw.), Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Förderung standortheimischer, lichter Wälder im Umfeld verbessert werden.
- Die vernetzten, strukturreichen Feuchtgebietskomplexe regionaler Bedeutung im Feuchtbereich des Höchberger Waldes sollen durch Fortführung der extensiven, differenzierten Grünlandnutzung auf den Seckertswiesen und die Sicherung des Wasserhaushaltes in den feuchten Senken im Wald erhalten und wiederhergestellt werden. Wichtig sind dabei auch der Erhalt und die Optimierung der Feuchtwaldstandorte durch Erhalt bzw. Wiederherstellung des typischen Wasserhaushaltes, die Förderung der standortheimischen Bestockung und ggf. auch die Wiederausdehnung der Bestände bei geeignetem Umfeld.
- Für die Stillgewässer ist die Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen an den bekannten Vorkommen durch Sicherung und ggf. Neuanlage von Laichgewässern, Optimierung des Umfeldes und die Absicherung von Laichwanderungen vorgesehen.
- Für den unteren Kühbach und den obersten Abschnitt im Bereich Seewiesen ist die Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes und die Verbesserung der Gewässergüte eine mittel- bis langfristige Zielsetzung.
- Erhalt und Optimierung der Vernetzung der Trockenstandorte entlang der Talzüge
- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen und Heckensäumen in den weiträumig strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises.
- Erhalt der wertvollen alten Eichen- und Buchenbestände im Tiergartenwald und Spitalholz durch zurückhaltende und schonende Waldpflege mit Erhalt von stehendem und liegendem Totholz soweit möglich.

3.1.6 Landschaftsbild / Freizeit und Erholung

Das Landschaftsbild in Höchberg ist durch das Tal des Kühbachs und erhebliche Reliefunterschiede geprägt. Der höchste Punkt liegt im Südwesten bei der Abzweigung der Kreisstraße WÜ27 nach Eisingen bei 360 m ü. NN, der tiefste an der Stadtgrenze zu Würzburg am Kühbach bei ca. 260 m ü. NN, so dass insgesamt 100 m Höhenunterschied im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Durch die weitgehend geschlossene Bebauung ist der eigentliche Talraum kaum noch ablesbar.

Die Siedlungsflächen reichen dabei nach Norden und Osten bis an die Gemarkungsgrenze zu Zell am Main und Würzburg, die den Waldgrenzen entspricht.

In den Siedlungsflächen finden sich teilweise noch Restflächen der früheren Hecken und Obstgehölze, die in die Gärten integriert wurden, so dass sich im Bereich Würzburger Weg und Winterleitenweg/Greinberg noch landschaftsbildprägende zusammenhängende Gehölzstrukturen erkennen lassen.

Der Höhenrücken südlich von Höchberg ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet, die je nach Bodengüte eher strukturarm oder von ausgedehnten Streuobstwiesen in Verbindung mit Heckenelementen gekennzeichnet sind. Diese teils noch typische Kulturlandschaft setzt sich im Bereich des Steinbachtals fort.

Westlich von Höchberg ist der Tiergartengrund ebenfalls durch ein Mosaik aus Obstwiesen, Hecken und Feldgehölzen gekennzeichnet, die vor allem die steileren Hänge einnehmen. Am Zweierberg und Grundweg sind die landwirtschaftlichen Flächen in westlicher Richtung bis zur Bundesstraße B 27 wiederum nur durch wenige Kleinstrukturen gegliedert.

Ausgedehnte Waldgebiete liegen im Nordwesten der Gemarkung vor allem auf den Geländekuppen (Wald westlich des Neuen Friedhofs, Spitalholz, Tiergarten).

Der Südwesten wird durch die Bundesstraße B 27 und, angrenzende große landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. In Richtung Eisingen schließen Siedlungsflächen (Gewerbe, Erbachshof) an, in Richtung Guttenberger Wald die Waldflächen direkt an der Gemeindegrenze.

In den Siedlungsgebieten dienen verschiedene Grünflächen / Flächen für Freizeit und Erholung der quartiersnahen Versorgung. Dazu gehören insbesondere die Kinderspielplätze.

Sportflächen liegen an der Fasanenstraße und an der Frankenwarte sowie an den Schulen in der Waldstraße.

Neben dem Neuen Friedhof im Nordwesten des Siedlungsgebietes ist auch der Alte Friedhof noch in Betrieb.

Die Naherholungsflächen in der Flur sind den einzelnen Siedlungsgebieten direkt zugeordnet und können meist ohne Querung vielbefahrener Straßen fußläufig erreicht werden.

Im Norden und Osten handelt es sich fast ausschließlich um Wälder und ausgedehnte Verbuschungsflächen, die von Spazierwegen durchzogen sind.

Im Süden und Westen schließen vorwiegend Offenlandflächen an, die über landwirtschaftliche Wege und Verbindungspfade (teils über Privatgrund) erschlossen sind.

3.2 Strukturelle Grundlagen

3.2.1 Steckbrief der Gemeinde

Einwohnerzahl 2021	9.528
Einwohnerentwicklung 2002-2021	+109 (= +1,16 %)
Einwohnerentwicklung 2012-2021	+442 (=+4,86 %)
Einordnung der Einwohnerentwicklung 2002-2021 auf Landkreis- und Regierungsbezirk-Ebene	Markt Höchberg: +1,16 % Landkreis Würzburg: +2,31 % Regierungsbezirk Unterfranken: -1,77 %
Einordnung der Einwohnerentwicklung 2012-2021 auf Landkreis- und Regierungsbezirk-Ebene	Markt Höchberg: +4,86 % Landkreis Würzburg: +3,49 % Regierungsbezirk Unterfranken: +1,76 %
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeithorizont der Planung (2039) für den Markt Höchberg	9.700 (= +172 (= +1,81 %) gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2021)
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik	+2,91 % gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2021

für den Zeithorizont der Planung (2039) für den Landkreis Würzburg	
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012-2021	832 Geburten gegenüber 871 Sterbefälle = Geburtendefizit in Höhe von 39 Personen ➔ Natürlicher Rückgang = 0,43 % der Einwohnerzahl von 2012
Wanderungsbilanz 2012-2021	7.095 Zuzüge gegenüber 6.608 Fortzügen = Zuwanderung in Höhe von 487 Personen ➔ Zuwanderung = 5,36 % der Einwohnerzahl von 2012
Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner je Wohneinheit)	2012 = 1,93 2021 = 1,91
Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzzentralität	• Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2012-2021: von 2.380 auf 2.221 = -6,68 % • Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2012-2021: von 3.034 auf 3.489 = +15 % • Entwicklung der Einpendler 2012-2021: von 2.051 auf 1.900 = -7,36 % • Entwicklung der Auspendler 2012-2021: von 2.706 auf 3.168 = +17,07 %
Einstufung der Gemeinde im LEP	• Grundzentrum • Verdichtungsraum • Raum mit besonderem Handlungsbedarf
Straßenanbindung	• in der Nähe der A3/A81/A7 gelegen • B27 durchquert den Ort mit Anbindung an B8 und B19 • direkt angrenzend zum Regionalzentrum Würzburg
ÖPNV-Anbindung der Gemeinde (werktags ganzjährig; vertretbarer Zeitaufwand)	• Höchberg – Würzburg: Linien 17, 18 (ca. 30x täglich mit Anbindung an Straßenbahn und Nah- und Fernverkehrszüge) • Anbindung Höchberg – Würzburg über die Linien: 471 (Waldbüttelbrunn), 472 (Böttigheim), 480 (Greußenheim), 491 (Kleinrinderfeld), 492 (Altertheim), 511 (Waldbrunn), 512 (Eisingen), 633 (Marktheidenfeld), 850 (Tauberbischofsheim) und 977 (Kreuzwertheim)
Angebote der Daseinsvorsorge in der Gemeinde (Auszug)	• vier Kindergärten mit Krippenplätzen (darunter ein Waldkindergarten) und zwei reine Krippen • AWO-Ferienbetreuung • Grund- / Mittel- / Real- und Förderschule sowie eine Volkshochschule (Außenstelle der VHS-Würzburg) • Apotheke • Ärzte (teilw. Doppelnennung da mehrere Fachrichtungen): 4 Allgemeinärzte, Augenarzt, Chirurg, Frauenarzt, Hals-Nasen- Ohrenarzt, Hautarzt, Arzt für innere Medizin / Kardiologie, Kinderarzt, 2 Neurologen, Orthopäde, Urologe, 2 Psychologen, 4 Zahnärzte und ein Kieferorthopäde, 5 Heilpraktiker, 9 Krankengymnastik / Physiotherapie und ein Logopäde, 11 psychologische Beratungen / Therapien, Tierarzt / Tierklinik • Seniorenbeirat • Sozialstation (ambulanter, mobiler Dienst) • Bibliothek • Kulturscheune

	• Schüler- und Jugendzentrum • div. Vereine und Organisationen • 4 Lebensmittelmärkte • 1 Biofachmarkt • Drogeriemarkt • 6 Gasthof / Restaurant • 2 Hotel • 5 Bäcker / Cafés • Metzger • 2 Bankfilialen • 3 Friseure • Buchhandlung • Hebamme • Mainland-Freizeitzentrum (Hallenbad, Restaurant mit Kegelbahn, Minigolfanlage und Sporthallen) • Sportplatz
--	---

Datenquellen: Datenbank „GENESIS“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), LEP Bayern, Bayernatlas, Google Earth, Liniennetz und Fahrpläne Hauck, www.bahn.de, Homepage des Markt Höchberg

3.2.2 Öffentliche und private Daseinsvorsorge

Dienstleistung und Einzelhandel

Als Grundzentrum deckt der Markt Höchberg die Grundversorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs vollständig ab. So gibt es Metzger, Bäcker, Friseure, einen Drogeriemarkt und Bankfilialen. Das Angebot an Lebensmitteln wird durch vier Lebensmittelmärkte und einen Biofachmarkt gut abgedeckt.

Die ärztliche Versorgung der Einwohner ist durch mehrere Allgemeinarztpraxen sowie zahlreiche Fachärzte (bspw. Zahnärzte / Neurologe / Orthopäde, ...) gesichert. In Höchberg gibt es zudem eine Apotheke. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Würzburg.

Hier ist jedoch anzumerken, dass die Einrichtungen innerhalb des Ortes sehr ungleich verteilt sind. So gibt es eine starke Bündelung von Einrichtungen im Altort und am Hexenbruch, jedoch keinerlei Einrichtungen an der Frankenwarte und den Baugebieten am Ortsrand.

Der Einzelhandel befindet sich überwiegend im Gewerbegebiet.

Gastronomie

In Höchberg gibt es mehrere Restaurants / Gasthäuser sowie kleinere Cafés und Bistros.

Gemeinbedarfseinrichtungen

In Höchberg gibt es vier Kindergärten mit Krippenplätzen (darunter ein Waldkindergarten) sowie zwei reine Kinderkrippen. Es gibt eine Grund- / Haupt- und Realschule, zudem eine Förderschule und eine Außenstelle der Volkshochschule Würzburg. Die nächsten Gymnasien sowie die Universität und die Fachhochschule befinden sich in Würzburg. Zudem gibt es mit dem Mainland-Freizeitzentrum ein Hallenbad und Sporthallen.

Soziale- und Pflegeeinrichtungen

In Höchberg gibt es einen Seniorenbeirat, ein Schüler- und Jugendzentrum, eine Kulturscheune und eine Bibliothek. Durch die Sozialstation wird in Höchberg ein ambulanter und mobiler Dienst gestellt.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Der Markt Höchberg wird durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain versorgt. Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Markt Höchberg.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso durch den Markt Höchberg und über das Würzburger Entwässerungsnetz zur dortigen Kläranlage.

Energieversorgung / Versorgungsanlagen

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über die MFN (Stadtwerke Würzburg). In der Schule in Höchberg besteht ein Blockheizkraftwerk zur Strom- und Wärmeerzeugung mit Verbrennungsmotor, zudem gibt es in der Gemeinde noch 4 Heiz(kraft)werke mit fossilen Brennstoffen.

Im Gewerbegebiet südlich der Heidelberger Straße gibt es derzeit 2 öffentliche Ladestationen für Elektromobilität, am Hexenbruch 4.

Abgesehen von einigen Photovoltaikanlagen auf Dächern und Erdwärmesonden kommunaler und privater Gebäude gibt es im Markt Höchberg bisher keine Anlage für eine regenerative Strom- oder Wärmeerzeugung.

Abfallbeseitigung

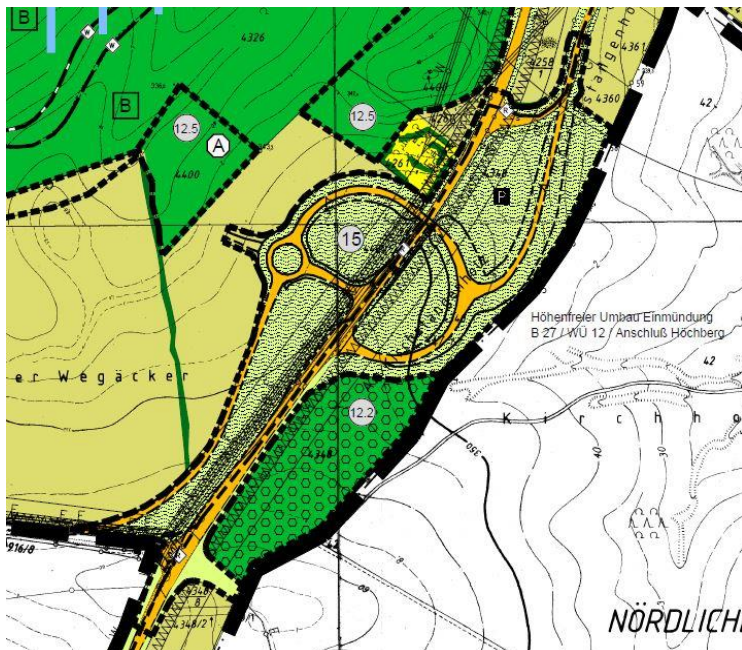
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das Team Orange (Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg), zudem gibt es in Höchberg noch einen Wertstoffhof.

3.2.3 Verkehr

Straßenverkehr

Die maßgebende überörtliche Straße ist die durch den Ort verlaufende B27 bzw. B8 von der A3 im Süden nach Würzburg. Die B 8 wurde im weiteren Verlauf in Richtung Waldbüttelbrunn – Marktheidenfeld zur St 2312 abgestuft. Unmittelbar südlich der Gemeinde verläuft die A3 mit Anschlussstelle an die A81.

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung von 2005 wurde im südlichen Gemeindegebiet ein höhenfreier Umbau der Einmündung B27 / WÜ12 / Anschluss Höchberg aufgenommen. Die Planungen hierzu wurden zwischenzeitlich eingestellt, der Umbau erfolgt nicht. In der Gesamtfortschreibung wird diese Fläche daher wieder zurückgenommen.



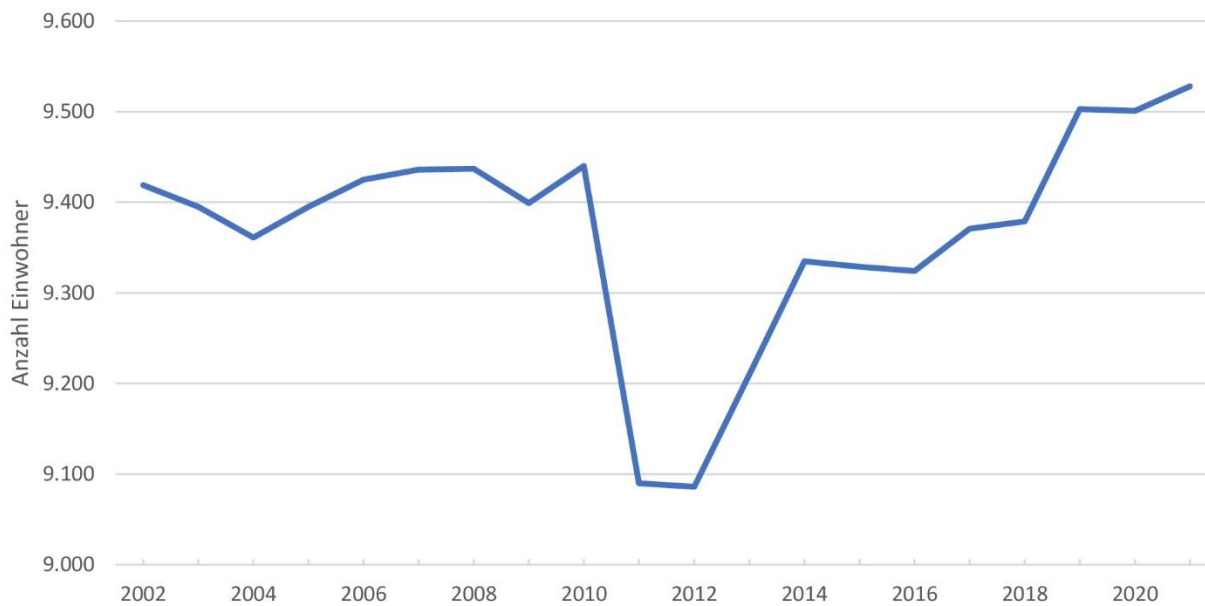
Ausschnitt aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Integration des Landschaftsplanes des Marktes Höchberg, vom 01.08.2005

ÖPNV

Der Markt Höchberg ist über die Linien 17 und 18 direkt an die Stadt Würzburg angebunden. Die Linien verkehren ca. 30-mal täglich mit Anbindung an Straßenbahn und den Bahnhof Würzburg.

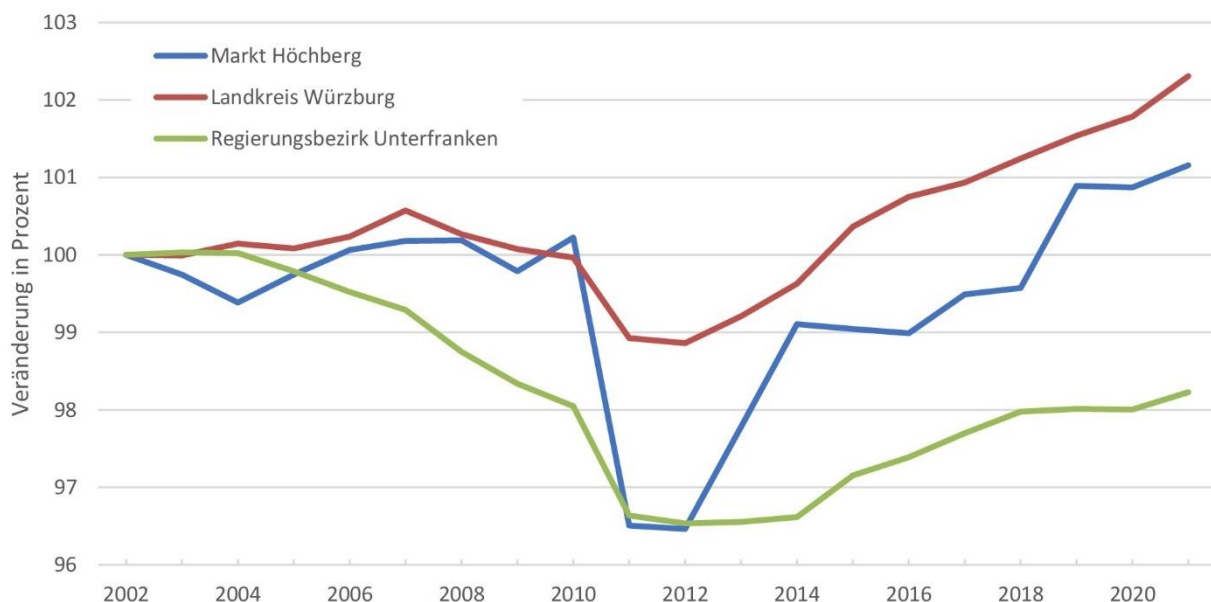
Weitere Anbindungen in die Nachbargemeinden und nach Würzburg erfolgen über die Linien: 471 (Waldbüttelbrunn), 472 (Böttigheim), 480 (Greußenheim), 491 (Kleinrinderfeld), 492 (Altertheim), 511 (Waldbrunn), 512 (Eisingen), 633 (Marktheidenfeld), 850 (Tauberbischofsheim) und 977 (Kreuzwertheim).

3.2.4 Bevölkerungsentwicklung



Entwicklung der Einwohnerzahl im Markt Höchberg, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Zum Stichtag 31.12.2021 hat der Markt Höchberg einen Bevölkerungsstand von 9.528 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde. Von 2002 bis 2010 ist die Bevölkerung relativ stabil bei ca. 9.400 Einwohnern. Im Jahr 2011 gibt es einen sehr starken „Zensus-Knick“ in der Statistik und die Einwohnerzahl geht auf 9.090 zurück. Ab 2012 gibt es ein Bevölkerungswachstum, so dass der Markt Höchberg in den Jahren 2002 bis 2021 insgesamt sogar 109 zusätzliche Einwohner gewinnt (ca. +1,16 %). In den Jahren 2012-2021 hat sich dieser Trend weiterentwickelt (+442 bzw. +4,86 %) und verläuft stark positiv. Diese Entwicklung ist vermutlich auf die Neubaugebiete Kiesäcker, Steinweg und Mehle II zurückzuführen, wie auch auf Nachverdichtung im Bestand.

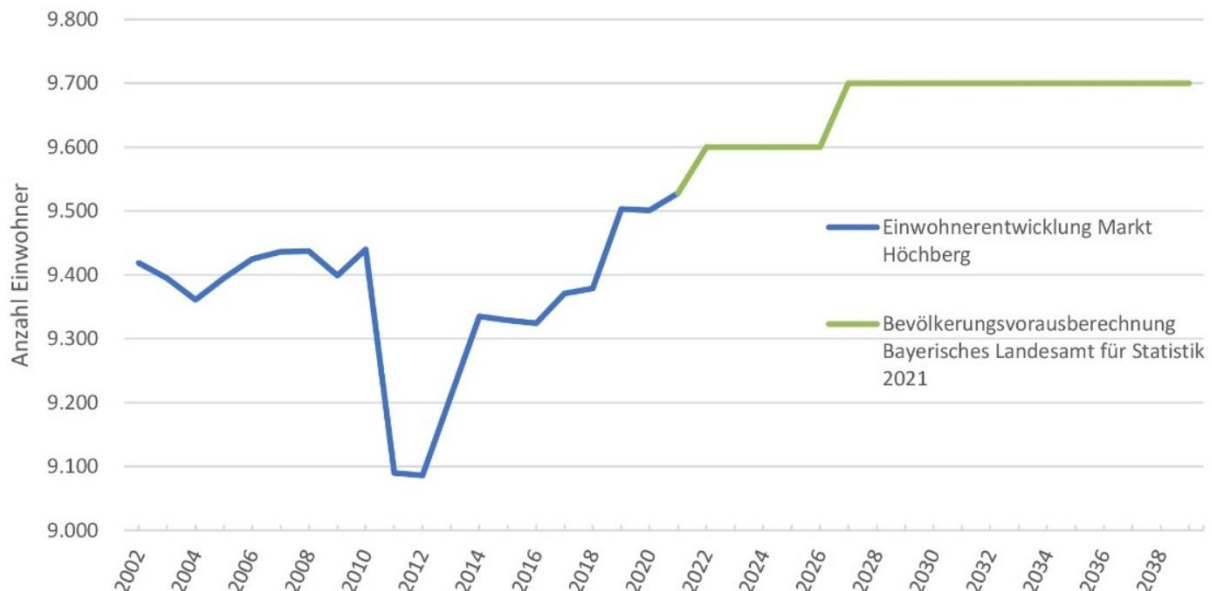


Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Der Landkreis Würzburg entwickelt sich bis zum Jahr 2010 analog zum Markt Höchberg und hält die Einwohnerzahl relativ stabil. Auch im Landkreis Würzburg ist der „Zensus-Knick“ erkennbar, wirkt sich jedoch nicht so stark auf die Einwohnerentwicklung aus wie im Markt Höchberg und im Regierungsbezirk Unterfranken. In den Jahren 2002-2021 gab es insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung (+2,31 %) und auch im Landkreis hat sich dieser Trend in den letzten Jahren verstärkt, so dass es seit 2012 sogar ein Wachstum um +3,49 % gab.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen im Regierungsbezirk Unterfranken verläuft insgesamt negativer als im Landkreis Würzburg und im Markt Höchberg. Seit 2004 gibt es in Unterfranken bereits einen Bevölkerungsrückgang. Dieser stabilisiert sich erst 2011 – 2014. Seit 2014 gibt es wieder eine Bevölkerungszunahme im Regierungsbezirk. Die Bevölkerungszahlen von 2002 sind jedoch noch nicht wieder erreicht. So gab es in den Jahren von 2002 bis 2021 insgesamt einen Bevölkerungsrückgang von -1,77 %. Seit 2012 hat die Bevölkerung jedoch wieder um 1,76 % zugenommen.

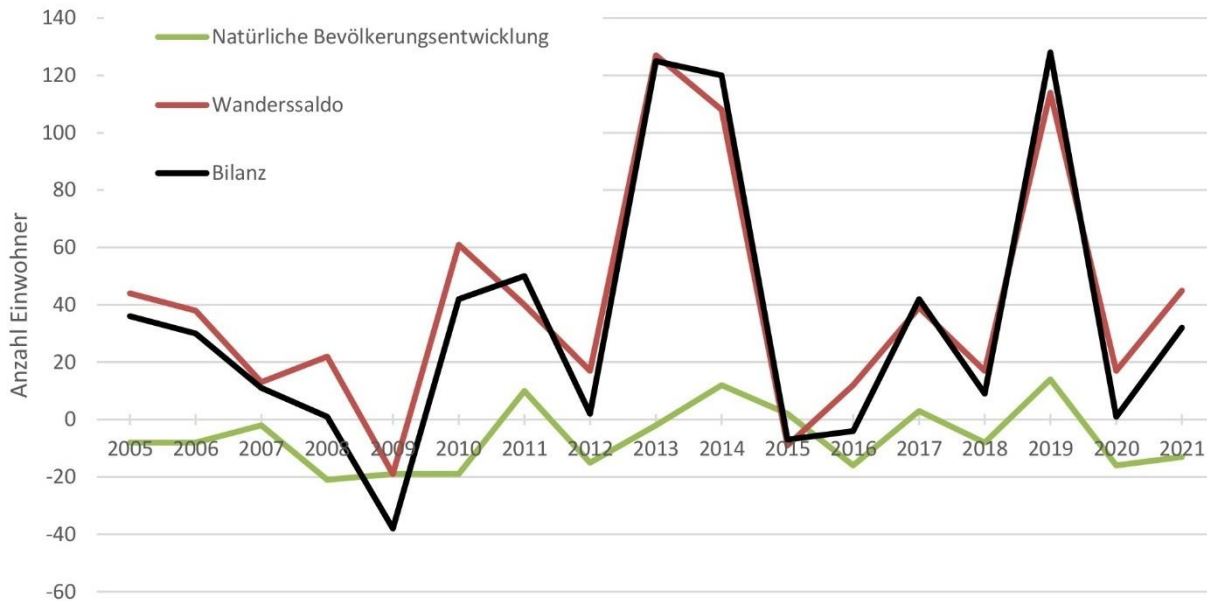
Der Bevölkerungszuwachs des Marktes Höchberg verläuft insgesamt ähnlich der Entwicklung des Landkreises, jedoch viel stärker ausgeprägt.



Bevölkerungsprognose für den Markt Höchberg, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Für den Markt Höchberg liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2021 vor. Dort wird von einem leichten Bevölkerungswachstum bis 2028 ausgegangen mit einer Stagnation der Bevölkerungszahlen bei 9.700 Einwohnern bis zum Jahr 2039. Dies entspricht einem weiteren Bevölkerungswachstum um ca. 172 Einwohner (+1,81 % gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2021). Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreis Würzburg geht insgesamt von einem Bevölkerungsgewinn in Höhe von 2,91 % gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2021 aus.

Insgesamt ist die Tendenz der Einwohnerzahlen im Markt Höchberg seit dem Jahr 2002 positiv, mit Ausnahme des Zensus-Knicks.



Bevölkerungsentwicklung im Markt Höchberg, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den zwei Komponenten: der natürlichen Entwicklung als Bilanz von Geburten- und Sterberaten, sowie den Wanderungen als Saldo von Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenze zusammen.

Im Markt Höchberg zeigt sich, dass eine enge Korrelation der Gesamtbilanz (schwarz) mit der Wanderungsbilanz (rot) vorhanden ist. Insgesamt hat sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2012-2021 eher negativ entwickelt (832 Geburten gegenüber 871 Sterbefällen), gleichzeitig gibt es aber einen positiven Wanderungssaldo (7.095 Zuzüge gegenüber 6.608 Fortzügen). Der natürliche Rückgang entspricht 1,43 % der Einwohnerzahl von 2012, das Wanderungsplus ca. 5,36 % der Einwohnerzahl 2012.

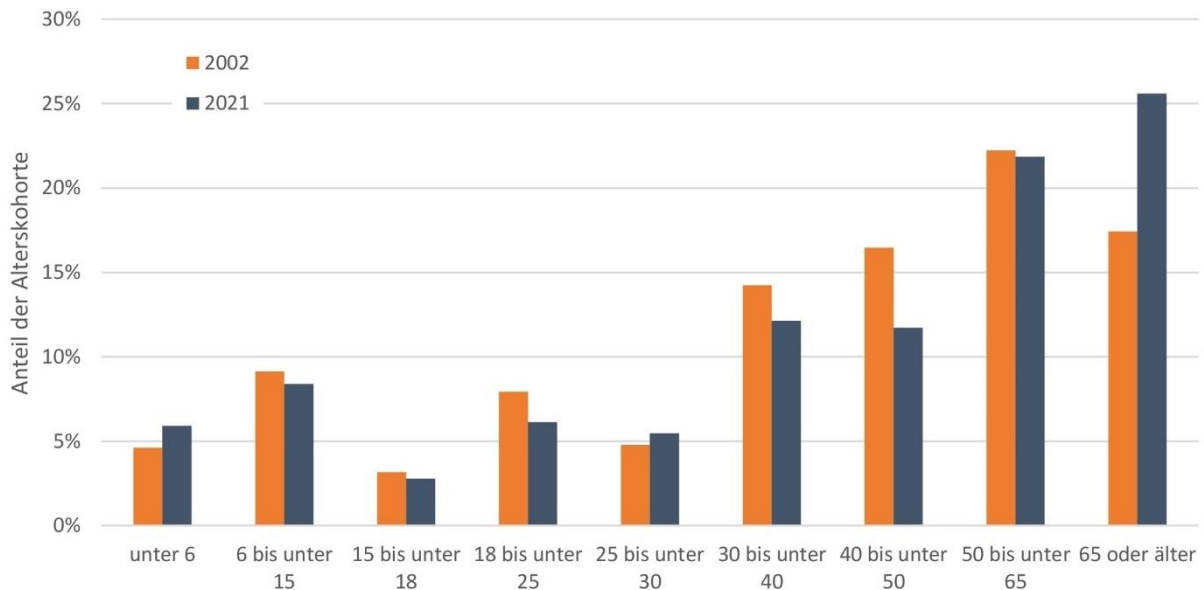
Somit wird die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich durch die Wanderungsbilanz bestimmt. Dabei zeigen sich starke Schwankungen bei den Zu- und Wegzügen. Die Bevölkerungsentwicklung ist insgesamt zunehmend, sie ist jedoch auf die Zuwanderungen zurückzuführen.



Vergleich der Altersstruktur für das Jahr 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Im Vergleich mit dem Landkreis Würzburg sowie dem Regierungsbezirk Unterfranken für das Jahr 2021 sind die Alterskohorten sehr ähnlich besetzt. Die Kohorte der 18 bis unter 25-Jährigen ist in Höchberg etwas weniger stark vertreten, auch die Kohorte, der über 50 bis unter 65-Jährigen ist im Markt

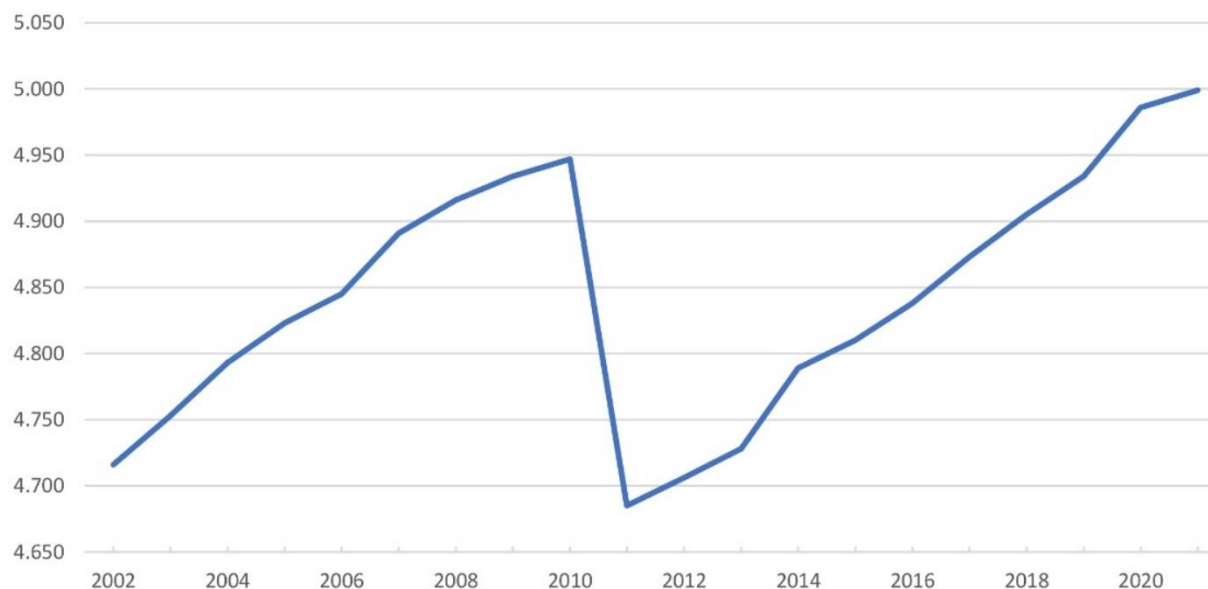
Höchberg noch schwächer repräsentiert als in Landkreis und Regierungsbezirk. Auffällig ist der sehr hohe Anteil an Menschen über 65 Jahren.



Vergleich der Altersstruktur im Markt Höchberg für die Jahre 2002 / 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

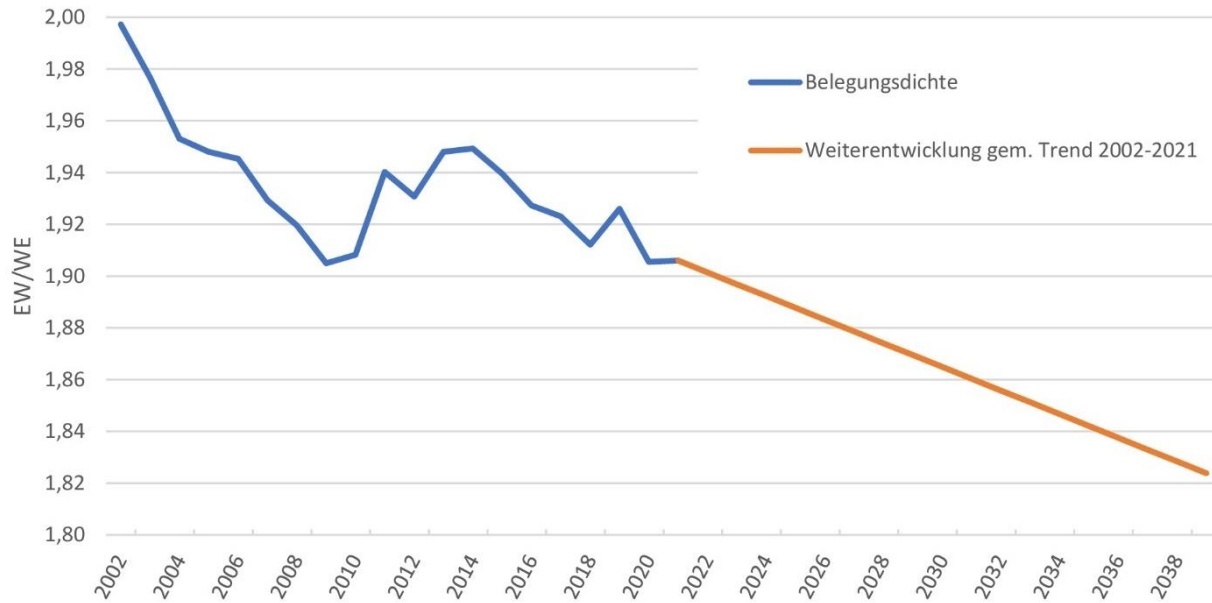
Vergleicht man die Verschiebung innerhalb der Kohorten über die Jahre fällt auf, dass die unter 6-Jährigen leicht zunehmen wie auch die 25 bis unter 30-Jährigen. Alle anderen Altersgruppen unter 65-Jahren nehmen jedoch ab und es gibt eine sehr starke Zunahme der Menschen mit 65 Jahren oder älter. Diese Altersgruppe ist im Vergleich mit Landkreis und Regierungsbezirk bereits jetzt im Markt Höchberg schon überdurchschnittlich repräsentiert mit zunehmendem Trend.

3.2.5 Entwicklung des Wohnungsbestands und der Haushaltsgrößen



Anzahl der Wohneinheiten im Markt Höchberg, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Von 2002 bis 2021 stieg die Anzahl der Wohneinheiten kontinuierlich („Knick“ durch Zensus).



Entwicklung der Belegungsdichte im Markt Höchberg, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

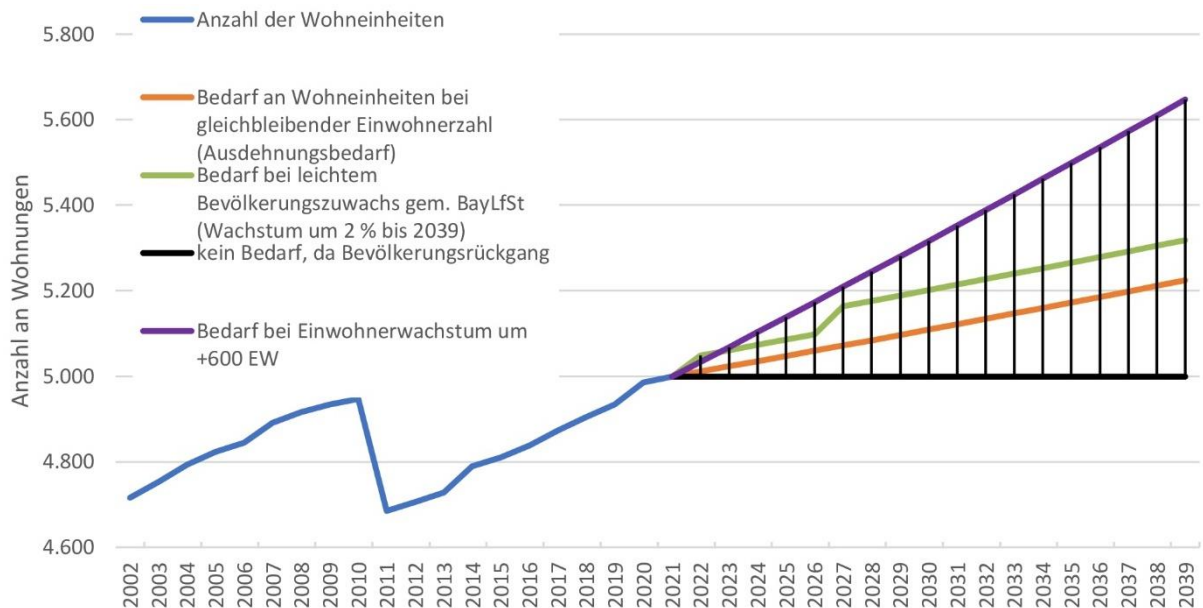
Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnungsbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. Während im Jahr 2002 noch ca. 2,0 Personen pro Wohneinheit verzeichnet sind, sinkt dieser Wert bis zum Jahr 2021 im Markt Höchberg auf ca. 1,91 Personen pro Wohneinheit. Bei Fortschreibung dieses Trends kann von einer Abnahme der Belegungsdichte auf 1,82 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2039 ausgegangen werden. Ab hier kommt es voraussichtlich zu einer Stagnation bei ca. 1,8 Einwohnern je Wohneinheit. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Im Rahmen der Evaluierung und Ergänzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK 2024) wurden im Rahmen des Handlungsfeldes Wohnen und Innenentwicklung das Wohnraumangebot vertiefend analysiert und Handlungsansätze herausgearbeitet. Maßnahmen des ISEK 2024 sind unter anderem eine differenzierte Wohnungsbedarfsanalyse, um die für die Höchberger Bürger benötigten Wohnungsangebote zielgruppenspezifisch abschätzen zu können, wie auch eine Maßnahme am „Wohnen am Hexenbruch“, die auf die Aktivierung des verdeckten Leerstands („empty nester“) zielt. Bei der Betrachtung der Wohnraumreserven ist die Alters- und Haushaltsstruktur der Höchberger Bevölkerung von großer Bedeutung. Die Analyse zum Handlungsfeld Wohnen im ISEK 2024 bestätigt die geringe Belegungsdichte, was dazu führt, dass jeder Höchberger Einwohner im Durchschnitt 2,4 Räume zur Verfügung hat. Einem hohen Anteil an älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten steht ein Wohnungsbestand gegenüber, der zu 73 % aus Wohnungen mit vier und mehr Räumen besteht, 89 % der Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Es fehlt somit ein Angebot an kleineren Wohnungen als Alternative zum zu großen Einfamilienhaus. Somit fehlen Angebote an seniorengerechten Wohnungen, um untergenutzten Wohnraum insbesondere für Familien aktivieren zu können. Aufgrund dieser Entwicklung ist auch bei einer gleichbleibenden Einwohneranzahl ein gewisser Neubedarf an Wohneinheiten notwendig.

4. Bauflächenbedarf

4.1 Wohnbauflächen

4.1.1 Wohnungsbedarf



Anzahl an Wohnungen mit Prognose im Markt Höchberg, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Belegungsdichte sowie der Bevölkerungsentwicklung lässt sich der Wohnungsbedarf für den Markt Höchberg abschätzen. Hierfür wurden verschiedene Entwicklungsszenarien betrachtet.

„Ausdehnungsbedarf“ (orangene Linie): Geht man von einer Fortsetzung des Trends der sinkenden Belegungsdichte aus, benötigt der Markt Höchberg in den nächsten 17 Jahren ca. 225 zusätzliche Wohneinheiten (WE) um den Ausdehnungsbedarf zu decken.

„Bevölkerungswachstum gem. BayLfSt“ (grüne Linie): Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die kommenden 17 Jahre einen leichten Einwohnerzuwachs um 2 % bis zum Jahr 2039. Dies bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von ca. 94 WE + 225 WE = 319 WE.

„Zuwachs durch neue Arbeitsplätze“ (lila Linie): Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird ein Urbanes Gebiet (Fläche F6) mit der Schwerpunktnutzung „Arbeiten“ neu ausgewiesen. Ziel ist somit eine vorrangig gewerbliche Nutzung auf ca. 9,75 ha (Flächenanteil ca. 68 %). Bei 75 m² Nettobauland je Arbeitsplatz entspricht diese Ausweisung etwa 1.300 Arbeitsplätzen. Es wird angenommen, dass ca. 50 % der Arbeitsplätze auf eine Betriebsverlagerung innerhalb der Region zurückzuführen sein werden und ca. 50 % der Arbeitsplätze neu geschaffen werden und einen Wohnungsbedarf auslösen. Dies entspricht 650 Arbeitsplätzen respektive Wohnungen. Es wird weiter davon ausgegangen, dass ca. 50 % dieser 650 Arbeitnehmer Wohnraum in Höchberg nachfragen (325 Arbeitnehmer / Wohnungen) und ca. 50 % in anderen Gemeinden. Geht man von einer Belegungsdichte von 1,82 aus, wie dies in den letzten Jahren im Markt Höchberg der Fall war, erfolgt durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes ein auf die Arbeitsplätze zurückzuführender Bevölkerungszuzug von ca. 600 Einwohnern und einem Bedarf an ca. 325 Wohneinheiten.

In den nächsten 15 Jahren werden somit ca. 225 Wohneinheiten benötigt, um den Ausdehnungsbedarf zu decken welcher der abnehmenden Belegungsdichte geschuldet ist. 94 weitere Wohneinheiten werden benötigt, um das vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungswachstum auszugleichen und Bedarf an weiteren 325 Wohneinheiten wird, durch die in Folge der Ausweisung des Urbanen Gebietes zu erwartenden Arbeitskräfte generiert. Insgesamt besteht also ein Bedarf von 644 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2039, dies entspricht etwa 38 WE je Jahr (derzeit werden ca. 28 WE je Jahr neu errichtet).

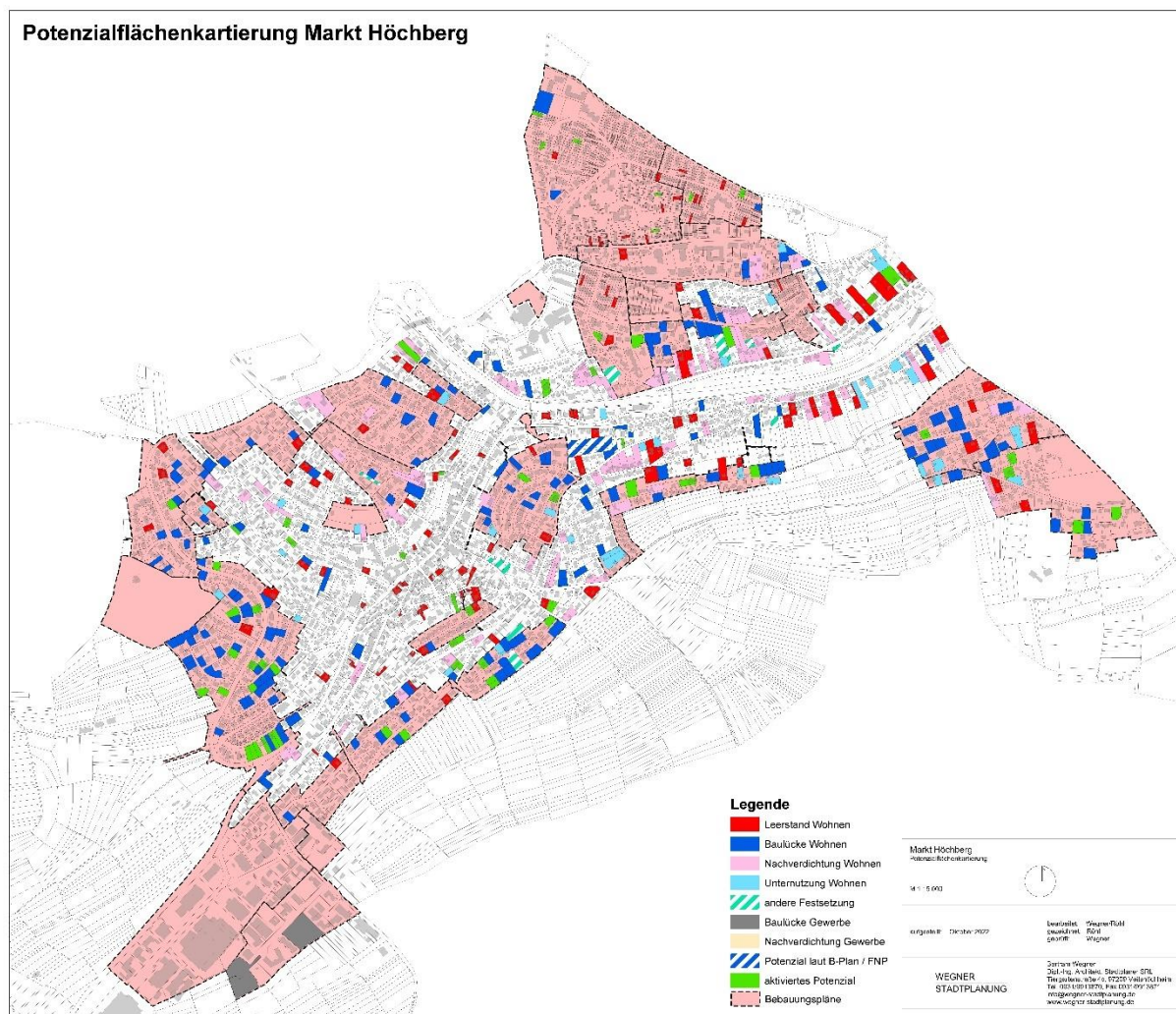
Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte
2021	9.528	4.999	2,00
2039	9.528 (Stagnation)	5.224 (+225 WE)	1,82
2039	9.700 (BayLfSt)	5.318 (+319 WE)	1,82
2039	10.300 (+ 600 EW)	5.647 (+644 WE)	1,82

4.1.2 Potenziale

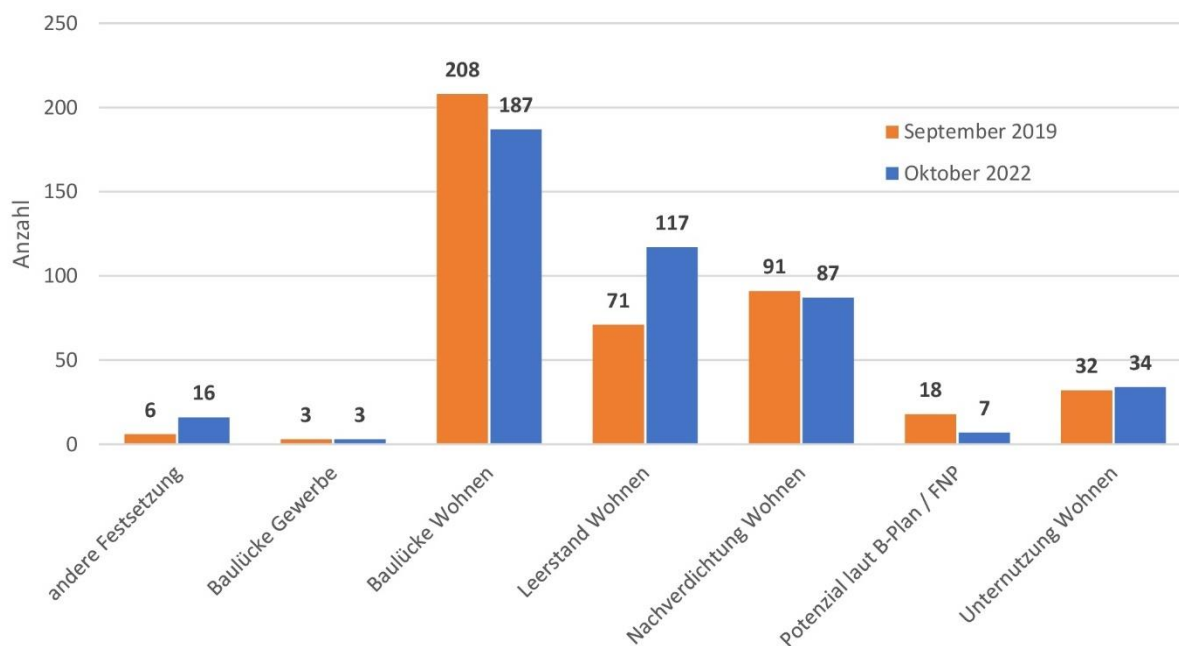
Im September 2019 wurde eine Potenzialflächenkartierung durch das Büro Wegner Stadtplanung durchgeführt. Auf Basis dieser Potenzialflächenkartierung wurde ein Handlungskonzept zur Aktivierung von Potenzialflächen erarbeitet und eine Innenentwicklungsstrategie beschlossen. Diese Kartierung wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes durch das Büro Wegner Stadtplanung im Oktober 2022 nochmals aktualisiert (Prüfung auf Plausibilität nach Luftbild und ALKIS-Daten sowie teilweise Begehung). Hierbei wurden folgende Baulandkategorien erhoben:

- Leerstand Wohnen: 117 Potenzialflächen
- Baulücke Wohnen (unbebautes Grundstück mit Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB): 187 Potenzialflächen
- Unternutzung Wohnen (Grundstück mit Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB, nur mit Nebengebäude bebaut): 34 Potenzialflächen
- Nachverdichtung Wohnen (großes Grundstück, auf dem noch ein weiteres Wohngebäude untergebracht werden kann, Bebaubarkeit wäre noch zu klären): 87 Potenzialflächen
- Baulücke Gewerbe: 3 Potenzialflächen
- Wohnbaupotenzial laut FNP / B-Plan (unbebaute Wohnbaufläche): 7 Potenzialflächen
- Andere Festsetzung (Bebauungsplan stellt andere Nutzung dar): 3 Potenzialflächen
- Aktivierte Potenziale (zwischen 2019 und 2022): 61 Potenzialflächen

Die Verteilung der Potenzialflächen im Markt Höchberg ist aus der nachfolgenden Kartendarstellung ersichtlich.



Potenziale im Markt Höchberg, Kartierung Büro Wegner Stadtplanung Oktober 2022



Potenzialaktivierung im Markt Höchberg, Kartierung Büro Wegner Stadtplanung Oktober 2022

Verfügbarkeit der Potenzialflächen

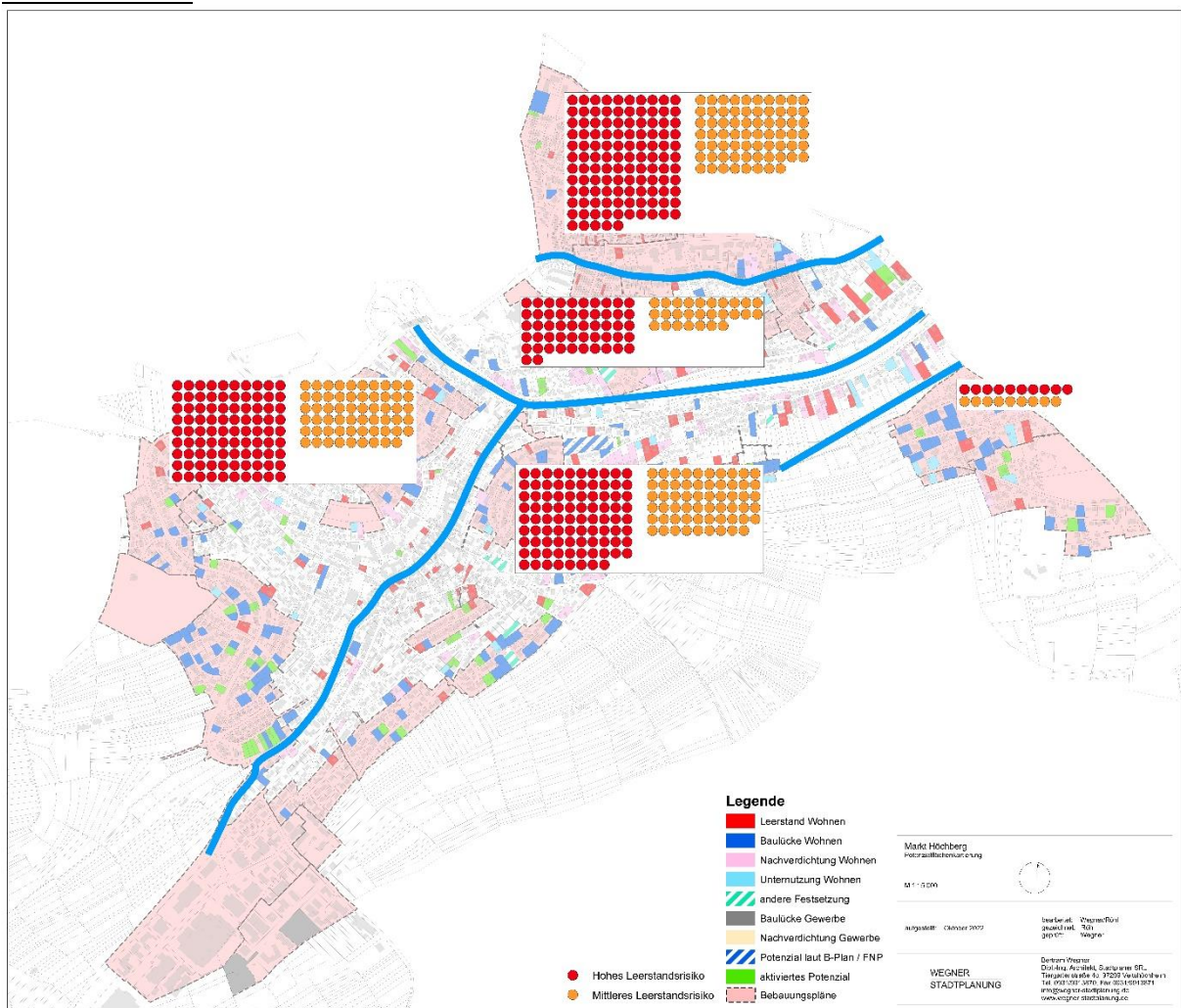
Der überwiegende Teil der Wohnbau-Potenzialflächen (Baulücken, Unternutzungen, Leerstand) im Gemeindegebiet könnte aufgrund des bestehenden Baurechts sofort zu Wohnzwecken aktiviert werden. Hierbei handelt es sich um 338 Grundstücke bzw. Gebäude. Eine zeitnahe Aktivierung dieser Potenzialflächen scheitert jedoch an der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen, da der Eigentümer das Grundstück bzw. Gebäude weder selbst einer Nutzung zuführt noch veräußert, um anderen eine Nutzung zu ermöglichen.

Untersuchungen zur Baulandaktivierung in anderen Gemeinden zeigen, dass in einem Zeitraum von 5 Jahren eine Aktivierung von 15-17 % der vorhandenen Potenzialflächen als realistisch angesehen werden kann. Auf den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes (15 Jahre) übertragen, kann hieraus ableitend eine Aktivierbarkeit von etwa 50 % der Potenzialflächen im Bestand angesetzt werden. Um diese Prognose zu verifizieren, wurden die beiden Kartierungen aus den Jahren 2019 und 2022 verglichen. In den 3 Jahren wurden 61 Potenziale aktiviert, d. h. ca. 20 WE / Jahr. Dies entspricht 15 % der Potenzialflächen, also auf 15 Jahre gesehen ca. 75 %. In Höchberg gab es in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit (wie in anderen Gemeinden auch), wodurch insbesondere eine überdurchschnittliche Anzahl an Baulücken aktiviert wurde. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die längerfristige Aktivierungsquote bei ca. 50 % liegen wird.

Für die Baulücken und Unternutzungen entspricht dies 50 % von 221 also ca. 111 WE.

Für die Leerstände wird eine Aktivierungsquote von 50 % als zu stark erachtet. Hier erscheinen 35 % realistischer. Demnach kommen zu den 111 WE noch 41 WE dazu = 152 WE.

Leerstandsrisiko



Leerstandsrisiko im Markt Höchberg (anonymisiert), Kartierung Büro Wegner Stadtplanung Oktober 2022

Im Rahmen der Potenzialflächenerhebung wurde auch das Leerstandsrisiko erhoben. Ein hohes Leerstandsrisiko (alle Bewohner eines Grundstücks sind mindestens 75 Jahre alt) tritt in 355 Fällen auf, ein mittleres Leerstandsrisiko (alle Bewohner mindestens 67 bis 74 Jahre alt) in ca. 217 Fällen. Die Verteilung des Leerstandsrisikos im Markt Höchberg kann der voranstehenden Karte entnommen werden. Aufgrund des Datenschutzes wurden hier 5 Gebiete geclustert dargestellt, um eine parzellenscharfe Darstellung zu vermeiden und dennoch die Verteilung im Ort darzustellen. Dieses Leerstandsrisiko mindert jedoch nicht direkt den Bauflächenbedarf da die betreffenden Wohnungen als genutzter Wohnraumbestand erfasst sind. Bei der Berechnung des Bauflächenbedarfs wird nur das hohe Leerstandsrisiko angesetzt und dieses nur zu 25 %. Dies entspricht ca. 89 zusätzlichen Leerständen.

Nachverdichtungspotenzial

Ein Potenzial für eine Nachverdichtung wurde auf ca. 87 bestehenden Grundstücken ermittelt. Dies sind in der Regel große Grundstücke, die nur auf einer Teilfläche bebaut sind, jedoch noch kein unmittelbares Baurecht besteht. Inwieweit eine Nachverdichtung durch einen Anbau, ein weiteres Gebäude oder Abriss und Neubau möglich ist, wurde noch nicht geprüft. In vielen Fällen ist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder eine Erweiterung der Erschließung notwendig. Daher werden auch diese Grundstücke nicht vollständig als Flächenreserven bei der Berechnung des Bauflächenbedarfs berücksichtigt. Eine Aktivierung von ca. 25 % analog zum Leerstandsrisiko erscheint realistisch. Dies entspricht 22 Potenzialen.

Potenzial laut FNP / B-Plan

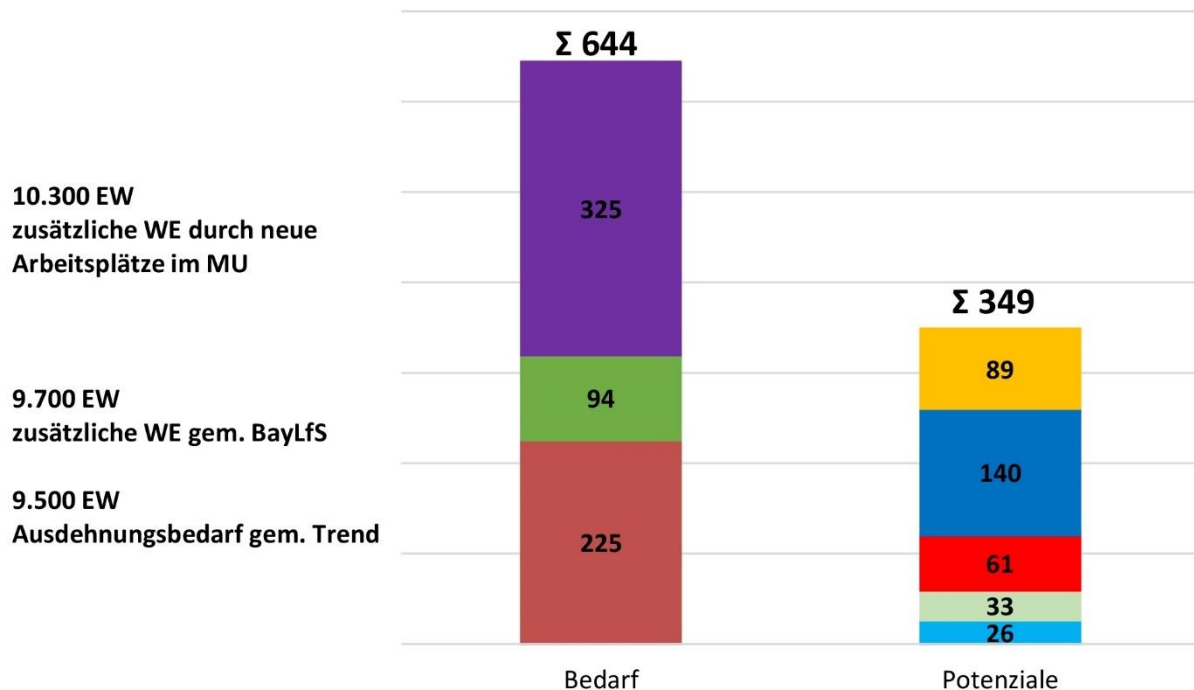
Die kartierten Potenziale laut Flächennutzung- bzw. Bebauungsplan befinden sich alle im Bereich der Fläche F3: Gänsweide. Da diese Fläche im Rahmen der Gesamtfortschreibung nur teilweise umgesetzt wird, werden diese Potenziale nicht bilanziert.

Um sicherzustellen, dass künftige Bauflächen vollständig einer Bebauung zugeführt werden, wird der Markt Höchberg die entsprechenden Flächen vorher käuflich erwerben, bzw. entsprechende vertragliche Regelungen treffen (Bauverpflichtung).

Da eine kartierte Potenzialfläche nicht 1:1 auch einer Wohneinheit entspricht (bspw. Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau / etc.) wird im Folgenden davon ausgegangen, dass jede Potenzialfläche (außer Leerstandsrisiko) etwa 1,5 WE entspricht.

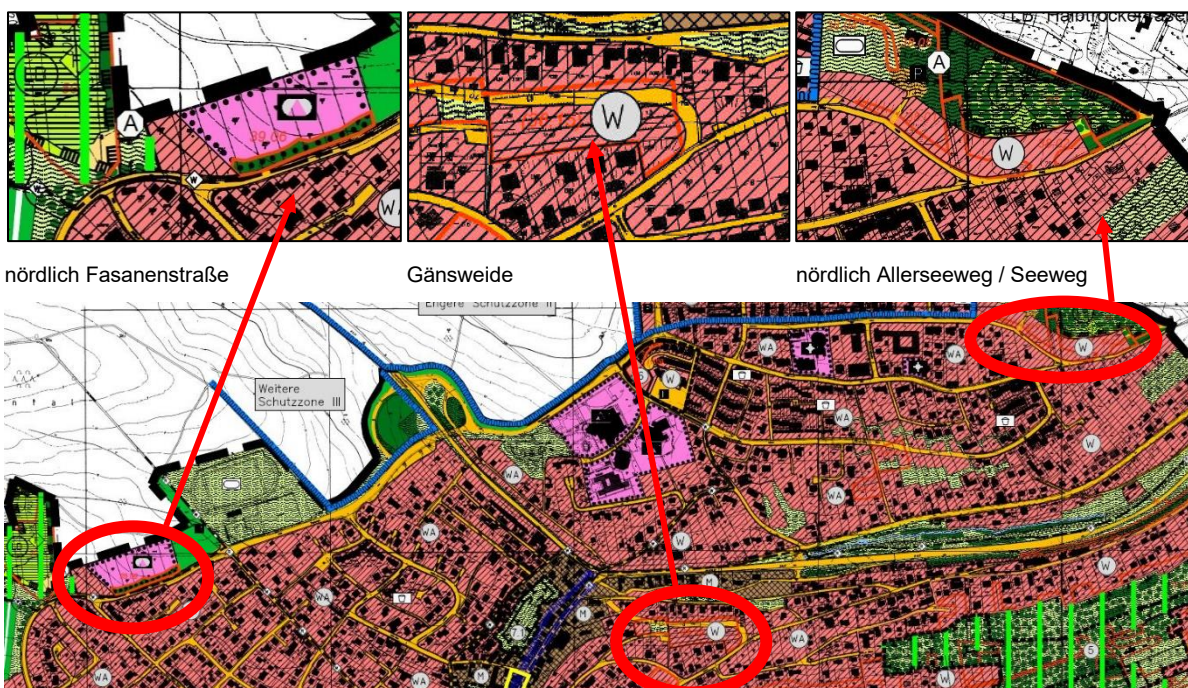
Art des Potenzials	Anzahl	voraussichtl. Aktivierung	WE / Potenzial	Anzahl
Baulücke Wohnen	187	50 %	1,5	140
Unternutzung Wohnen	34	50 %	1,5	26
Leerstand Wohnen	117	35 %	1,5	61
Leerstandsrisiko	355	25 %	1,0	89
Nachverdichtungspotenzial	87	25 %	1,5	33
Aktivierte Potenziale	61			(61)
Summe	780			349

Dem Bedarf von 644 Wohneinheiten stehen derzeit 349 Potenziale gegenüber. Die Potenziale decken den Ausdehnungsbedarf von 225 WE ab. Auch bei einer gleichzeitig leicht positiven Bevölkerungsentwicklung (Prognose BayLfS) wird der Bedarf vollständig über die Potenziale gedeckt. Ein Bedarf für neue Wohnbauflächen besteht nur bei einer Generierung neuer Arbeitsplätze. Die prognostizierten 10.300 EW benötigen zusätzliche 325 WE. Somit verbleibt ein Bauflächenbedarf für 295 WE (644 WE – 349 WE).



4.1.3 Herausnahmen

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wurden auch Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überprüft, welche bislang nicht umgesetzt wurden. Im Rahmen der Fläche F11: Fasanenstraße entfällt eine Wohnbaufläche von ca. 0,33 ha. Im Rahmen der Fläche F3: Gänsweide wird die bislang dargestellte Wohnbaufläche um ca. 0,49 ha reduziert. Bei der Fläche F2: Allerseeweg wird die dargestellte Wohnbaufläche im Osten um 0,25 ha reduziert. Somit werden insgesamt Wohnbauflächen von ca. 1,07 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.



4.1.4 Bilanzierung

Aufgrund der unterschiedlichen Wohndichte bei unterschiedlichen Siedlungsformen erfolgt die Bilanzierung der Wohnbauflächen im Folgenden nicht auf Flächenebene, sondern auf Ebene der Wohneinheiten. Hierbei werden das Urbane Gebiet F6 und die Neuausweisungen in Höchberg getrennt betrachtet.

Durch den Gewerbeanteil und die damit verbundenen Arbeitsplätze im Urbanen Gebiet wird ein Bedarf an 325 Wohneinheiten (WE) generiert (vgl. Kapitel 4.1.1). Es wird davon ausgegangen, dass ca. 60 % der Wohneinheiten (195 WE) in der Fläche F6 untergebracht werden und 40 % (130 WE) im übrigen Gemeindegebiet. Damit verbleibt ein Restbedarf an 100 WE welcher durch Neuausweisungen in den Flächen F1-F5 gedeckt wird.

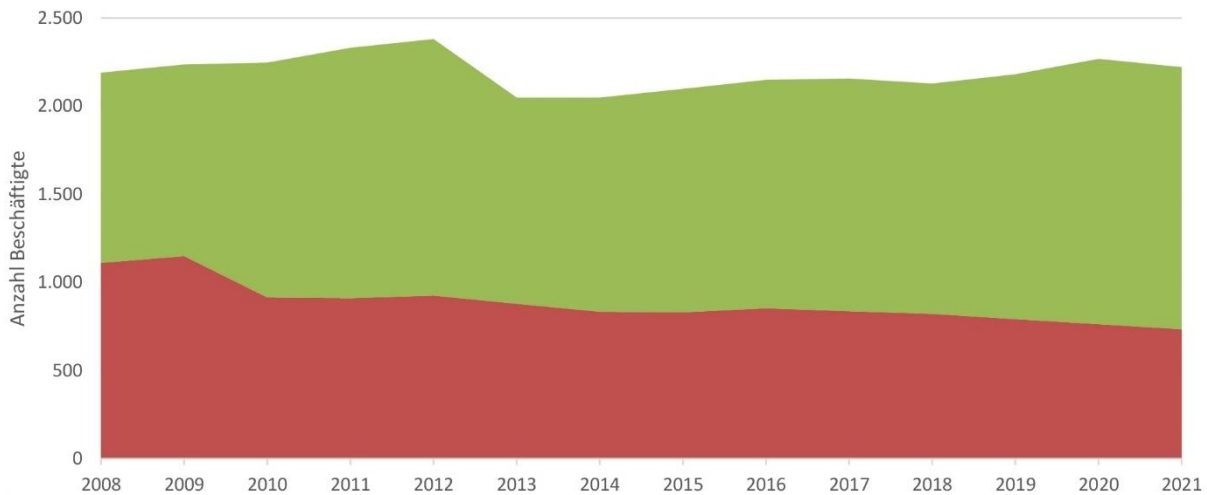
Nr.	Änderungsfläche	Art d. baul. Nutzung	Brutto-Fläche in ha (Anteil d. Baufläche)	Anzahl Wohneinheiten (WE) bei 35 WE/ha
F1	DERAG-Zentrum	Wohnbaufläche	+0,61 ha	21
F2	Allerseeweg	Wohnbaufläche	+0,71 ha	25
F3	Gänsweide	Wohnbaufläche	+0,16 ha	6
F4	Ehemalige Friedhofserweiterung	Wohnbaufläche	+1,38 ha	48
F5	Senioren- / Mehrgenerationenwohnen Grundweg	Wohnbaufläche	+0,62 ha	22
Summe			3,48 ha brutto (2,61 ha netto)	122 WE

	Szenario Stagnation Einwohnerzahl 9.500 EW	Szenario BayLfS 9.700 EW	Szenario Moderates Wachstum 10.300 EW
Bedarf	225 WE	319 WE	644 WE
Potenziale	-349 WE	-349 WE	-349 WE
Bilanz	-124 WE	-30 WE	+295 WE
F1			-21 WE
F2			-25 WE
F3			- 6 WE
F4			- 48 WE
F5			- 22 WE
F6			-195 WE
Bilanz			-22 WE

Stellt man dem errechneten Bedarf von 295 WE die Wohneinheiten aus der Gesamtfortschreibung gegenüber, so decken diese den errechneten Bedarf für die nächsten 15 Jahre vollständig ab.

4.2 Gewerbliche Bauflächen

4.2.1 Wirtschaft



Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen des Markt Höchberg (grün: Dienstleistungen / rot: produzierendes Gewerbe / blau: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Wirtschaft und Gewerbe sind für die Entwicklung von Siedlungen ein entscheidender Faktor. Mit ihnen wird die Wirtschaftskraft an den Ort gebunden, was sich wiederum in Angeboten an Arbeitsplätzen niederschlägt.

Im Markt Höchberg bleibt die Anzahl Beschäftigter in etwa gleich, es gibt lediglich Verschiebungen innerhalb der Branchen (Rückgang des produzierenden Gewerbes und quasi keine Landwirtschaft mehr).

In Höchberg gibt es ein größeres Gewerbegebiet südlich der B27 mit einer Druckerei, Medizintechnik, einem Hersteller von Verpackungen, Kfz-Handel, sowie diversen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Ingenieurgesellschaft) sowie Einzelhandel.



Arbeitsplatzzentralität des Markt Höchberg, Bayerisches Landesamt für Statistik Oktober 2022

Im Jahr 2021 gibt es 2.221 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Höchberg und 3.489 Beschäftigte am Wohnort. Der Markt Höchberg ist somit eine Auspendlergemeinde mit einem Fokus auf die Wohnfunktion. Dieser Fokus hat sich in den letzten Jahren noch leicht verstärkt.

4.2.2 Gewerbeflächenbedarf

Prognose des Gewerbeflächenbedarfs des Marktes Höchberg			
nach GIFPRO klassisch vereinfacht			
	Gewerbe	Dienstleistungen	Summe
Beschäftigte 2021	734	1.487	2.221
Anteil auf gewerblichen Flächen	1	0,75	
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	734	1.115	1.849
Faktor für Neuflächenbedarf			0,825
Jahre			17
Flächenkennziffer			75
Regionalplanerischer Zuschlag			2
Flächenbedarf (ha)			3,89

Unter Einbezug der Beschäftigtenentwicklung und der Funktion des Marktes Höchberg als Grundzentrum errechnet sich nach der GIFPRO-Berechnung (klassisch vereinfacht) ein Flächenbedarf von ca. 3,89 ha Bruttobauland (3,38 ha Nettobauland, da Grünflächen und Haupterschließung bei der geplanten gewerblichen Baufläche bereits dargestellt sind). Das Gewerbeflächenangebot soll in einem Urbanen Gebiet (Fläche F6) erfolgen. Die kleine gewerbliche Baufläche 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.

4.2.3 Alternativen-Prüfung und Bilanzierung

Gewerbliche Potenzialflächen stehen im Gemeindegebiet derzeit kaum zur Verfügung. Die vorhandenen Potenzialflächen sind lediglich als Erweiterungsflächen für die ansässigen Betriebe geeignet. Der Bedarf von 3,9 ha kann somit nur durch eine Neuausweisung gedeckt werden.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wurden mehrere mögliche Standorte für eine gewerbliche Entwicklung geprüft (vgl. Flächen F6 Variante B und C, Kapitel 6). Aufgrund zahlreicher Restriktionen ist die Fläche F6 Variante A als einziger möglicher Standort für eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde verblieben. Im Vorentwurf wurde die Fläche F6 als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und es wurde von einer Flächenkennziffer von 100 m² Nettobauland je Arbeitsplatz ausgegangen, die eine gemischte Betriebsstruktur mit einem Anteil an Bürogebäuden entspricht. Mit der Entwicklungsstudie „Südzuckerflächen“ verfolgt der Markt Höchberg folgende Planungsziele:

- ein „ökologisches und sozialräumliches Quartier mit dem Schwerpunkt Arbeiten mit vernetzten Grünräumen und Verkehrsflächen“
- Ein „neues gemischt genutztes Urbanes Quartier (MU) als Modellprojekt, welches der Weiterentwicklung Höchbergs als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen dient. Es ergänzt das Standortangebot für den gesamten Wirtschaftsraum Würzburg in seiner gemischten Branchenstruktur, in der Dienstleistung, Forschung, Produktion räumlich in engem Zusammenhang stehen. Flächenintensive Betriebe sind ausgeschlossen.“
- „Im Sinne der »Neuen Leipzig Charta« werden Ökologie, Soziales und Ökonomie über Mehrfachcodierung des Raums zusammen gedacht.“

In einem Urbanen Gebiet können aufgrund der höheren baulichen Dichte und Arbeitsplatzdichte auf gleicher Fläche mehr Arbeitsplätze generiert werden als in einem klassischen Gewerbegebiet. Es wird von einer Flächenkennziffer von 75 m² Nettobauland je Arbeitsplatz ausgegangen, dem Wert für unternehmensbezogene Dienstleistungen. Im Zuge der Nutzungsmischung kann der durch die neuen Arbeitsplätze generierte Anteil des Wohnraumbedarfs, der am Wohnstandort Höchberg zu erwarten ist

überwiegend im Gebiet gedeckt werden ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Im Urbanen Gebiet wird von einer deutlich höheren Wohndichte ausgegangen als in einem klassischen Wohngebiet.

	GE	MU	MU
Flächenkennziffer	100 Wert für gemischtes Gewerbe	75 Wert für unternehmensbezogene Dienstleistungen	50 Wert für Büronutzung (Skyline Hill)
GE-Anteil (Netto)	14,73 ha	9,75 ha	8,90 ha
Arbeitsplätze	1.375	1.300	1.780

Auch ergänzende Nutzungen (Gemeinbedarf) und Flächen für Mobilitätsangebote (z. B. Park+Ride) können innerhalb des Gebietes untergebracht werden. 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.

Die Gesamtfläche beträgt brutto 14,30 ha. Als Gewerbeanteil im Urbanen Gebiet werden ca. 68 % mit einem Flächenanteil von 9,75 ha angestrebt. Dem steht ein örtlicher Bedarf von 3,89 ha gegenüber. Somit bedarf es für einen Flächenanteil von ca. 5,85 ha einer Begründung aus einem gemeindeübergreifenden (regionalem) Bedarf.

Für die Stadt Würzburg wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München eine Gewerbeflächenprognose erstellt (Bericht vom 21.10.2022). Hauptaufgabe der Untersuchung war es, die bestehenden Monitorings fortzuschreiben, mit dem Ziel eine aktuelle Bedarfsprognose zu erstellen. Darüber hinaus sollten Flächenpotenziale der Innenentwicklung im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete ermittelt werden. Dem errechneten Bedarf wurden diese Potenziale durch eine branchenscharfe Prognose bis zum Jahr 2040 und Bilanzierung der Flächenpotenziale gegenübergestellt, um sowohl aktuelle Defizite als auch längerfristig eine Perspektive für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Würzburg aufzuzeigen. Laut der erstellten Prognose über die zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe hat die Stadt Würzburg einen zusätzlichen Bedarf (netto) von ca. 95,8 ha bis zum Jahr 2040. Demgegenüber stehen ca. 32,1 ha Gewerbeflächenpotenziale im Stadtgebiet. Selbst bei Aktivierung von 100 % der Potenzialflächen verbleibt ein Restbedarf von 63,7 ha Netto-Gewerbebedarf (82,8 ha Brutto).

Durch die Analyse hat sich bestätigt, dass weder aktuell noch in Zukunft genügend Flächen zur strategischen Gewerbeentwicklung im Würzburger Stadtgebiet zur Verfügung stehen werden. Die Anfragen zu gewerblichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen von ansässigen Gewerbetreibenden können von der städtischen Wirtschaftsförderung schon jetzt nur im Ansatz gedeckt werden. Dies führt u. a. unweigerlich dazu, dass bestimmtes Gewerbe ins Umland der Stadt Würzburg oder sogar aus der Region abwandern wird. Wandert das Gewerbe komplett aus der Region ab, würde das u. a. einen Verlust von Arbeitsplätzen in der Region, weitere Anfahrtswege für Arbeitnehmer und eine eingeschränkte Versorgung der lokalen Situation nach sich ziehen. Der Ausweisung und Entwicklung substanzieller neuer Gewerbeflächen sind mangels Flächenknappheit bzw. geeigneter Flächen Restriktionen gesetzt. Um den Wirtschaftsstandort Würzburg trotzdem stabil und nachhaltig zu gestalten wurden Schwerpunkt-Handlungsfelder erarbeitet. Eines der priorisierten Handlungsfelder ist hierbei die interkommunale Kooperation:

- Entwicklungsbestrebungen in der Region kennen und untereinander abstimmen
- Kooperation in der Flächenentwicklung (Wirtschaftsförderung und Stadtplanung)
- Mögliche interkommunale Gewerbeflächenentwicklung prüfen und mit geeigneten Mitteln realisieren

Mit Schreiben vom 21.03.2023 erhielt der Markt Höchberg ein Angebot der Stadt Würzburg zur Zusammenarbeit im Bereich Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung. Diese interkommunale Abstimmung hat zum Ziel Gewerbeflächen, welche in der Stadt Würzburg gebraucht werden, aber dort aus den vorstehenden Gründen nicht angesiedelt werden können, in gewissem Umfang auf Gemarkung des Marktes Höchberg anzusiedeln. Durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes in Fläche F6: Südzucker wird ein Flächenangebot für eine schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzung im Flächennutzungsplan des Marktes Höchberg dargestellt. In dem für eine gewerbliche Nutzung

vorgesehenen Flächenanteil des Urbanen Gebiets, der nicht für den Eigenbedarf des Marktes Höchberg benötigt wird (ca. 5,85 ha), kann damit ein Teil der 82,8 ha Überschuss-Bedarfe der Stadt Würzburg abgedeckt werden und ein Abwandern von Betrieben aus der Region kann verhindert werden.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bedarf an Einrichtungen für den Gemeinbedarf wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Flächen für Schulen

Die Grundschule im Altort wird gerade erweitert, so dass hierfür kein weiterer Flächenbedarf besteht.

Für die Schulen im Schulzentrum am Hexenbruch (Mittelschule, Realschule und Förderschule) gibt es noch Erweiterungsoptionen im Areal, derzeit ist eine Erweiterung der Realschule in Planung. Im Rahmen der Fläche F15: Schule wird eine Erweiterungsfläche geschaffen, welche beispielsweise für den Bau einer Turnhalle geeignet wäre. Ein Bedarf für weitere Schulflächen besteht nicht.

Flächen für Einrichtungen der Kinderbetreuung (soziale Zwecke)

Im Markt Höchberg ist Bedarf für einen Kindergarten gegeben. Da die Standortplanung jedoch noch nicht abgeschlossen wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes auf die Ausweisung weiterer Flächen für den Gemeinbedarf verzichtet, da Einrichtungen für die Kinderbetreuung in den meisten Baugebieten allgemein, bzw. in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig sind. Außerdem ist der Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen in den letzten Jahren in einem für eine langfristige Standortplanung zu kurzfristigem Zeitrahmen aufgetreten.

Flächen für kirchliche Zwecke

Von Seiten der beiden Kirchengemeinden bestehen keine Erweiterungs- oder Neubauabsichten. Es besteht sogar eher die Tendenz, kirchliche Liegenschaften aufzugeben. Daher beschränkt sich die Darstellung von Flächen für kirchliche Zwecke auf den Bestand.

Flächen für sportliche Zwecke

Mit der Mainlandhalle ist eine Mehrzweckhalle vorhanden, daneben gibt es noch die TG-Halle in der Jahnstraße. Die Errichtung einer weiteren Sporthalle ist nicht geplant, Daher entfällt die entsprechende Fläche an der Fasanenstraße (Änderung F 11) zugunsten einer multifunktional nutzbaren Freizeitfläche.

Bedarf für Freisportflächen besteht vor allem für ergänzende Angebote im vereinsunabhängigen Freizeitsport, wie z. B. einem Beachvolleyballplatz. Für diese Angebote können vorhandene Grünflächen umgenutzt werden.

Flächen für Freizeit und Erholung

Ergänzende Spiel- und Erholungsflächen sind vorrangig am Übergang zur Landschaft geplant:

F12: Weg zum Kreuz

F7: Am Gutenberger Wald

Friedhofsflächen

Die Bestattungskultur hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Der Anteil der Urnenbestattungen nimmt stark zu und die Liegezeiten bei Erdbestattungen werden im Durchschnitt kürzer. Der Nachfrage nach Baumbestattungen wird durch entsprechende Angebote im Neuen Friedhof entsprochen. Daher sind im bestehenden Friedhofsteil ganze Abteilungen noch nicht belegt. Somit besteht kein Erweiterungsbedarf mehr und die über den Bestand hinausgehenden Flächen können zurückgenommen werden.

4.4 Versorgungsflächen und Flächen für öffentliche Dienstleistungen

Flächen für die Verwaltung

Das Rathaus befindet sich im Ortskern, das Rathaus I ist als Gemeinbedarfsfläche, das Rathaus II (mit Markthalle) entsprechend der gemischten Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt.

Verwaltungsnutzungen sind auch in Mischgebieten allgemein zulässig, so dass es keiner Darstellung möglicher Erweiterungsflächen bedarf.

Flächen für Feuerwehr Bauhof und Wertstoffhof

Im Zuge der Neuerrichtung des Wertstoffhofes wurden das Areal neu geordnet, es besteht kein Erweiterungsbedarf.

Flächen für Wasser und Abwasser

Da Höchberg Fernwasser bezieht, sind lediglich Hochbehälter erforderlich, die entsprechend dem Bestand dargestellt sind. Flächen für die Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich, da die Abwässer der Würzburger Kläranlage zugeleitet werden.

Vorhandene Erdbecken und geplante Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind als Grünflächen dargestellt.

Sonstige Versorgungsflächen / Flächen für die Energieerzeugung

Die Flächen der Funk- und Sendeanlagen an der Frankenwarte sind entsprechend ihres Bestandes dargestellt.

Derzeit (Stand 31.12.2021) hat der Markt Höchberg einen Gesamtenergieverbrauch an elektrischer Energie von ca. 35.774 MWh/Jahr. Dieser Verbrauch wird in den nächsten Jahren durch neue Abnehmer um ca. 10 % ansteigen (Elektroautos, Wärmepumpen, Klimageräte, ...).

Im Markt Höchberg werden derzeit ca. 1.500 MWh/Jahr aus regenerativen Quellen erzeugt (PV-Anlagen auf Dachflächen). Dies entspricht rund 4 % Anteil regenerativer Energien an der Gesamtstromerzeugung. Im Markt Höchberg gibt es rund 500.000 m² Dachfläche. Bei einer Annahme von PV-Nutzung auf ca. 30 % dieser Fläche (nicht alle Dachflächen stehen für eine PV-Nutzung zur Verfügung: Entscheidung der überwiegend privaten Eigentümer, Norddächer, etc.) ist hier eine zusätzliche Erzeugung von ca. 15.000 MWh/Jahr möglich (insg. 46 % Anteil Erneuerbarer Energien). Ziel des Marktes Höchberg ist es einen Großteil seiner Energie aus regenerativen Energien zu erzeugen. Um dieses Ziel zu erreichen ist neben den PV-Anlagen auf Dachflächen die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen notwendig. Bei einer Nutzung von ca. 2 % der Gemeindefläche (15 ha) ist eine Erzeugung von ca. 20.000 MWh/Jahr möglich (100 % Anteil Erneuerbarer Energien an der Gesamtstromerzeugung).

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Erneuerbare Energien (F 8 und F 9) haben zusammen eine Fläche von rund 15 ha und entsprechen somit den 2 % der Gemeindefläche, welche benötigt wird, um theoretisch 100 % des Energiebedarfs an elektrischer Energie des Marktes Höchberg aus Erneuerbaren Energien zu decken (unter Einbezug der Ausnutzung von 30 % der Dachflächen im Gemeindegebiet Höchberg).

Bei der Ausweisung der 15 ha für Erneuerbare Energien im Flächennutzungsplan wurde darauf geachtet, dass eine direkte Nachbarschaft zu möglichen Stromabnehmern wie gewerblichen Bauflächen besteht. Im Rahmen der Standortprüfung wurden insbesondere die Einsehbarkeit und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes untersucht. Außerdem sollten intensiv genutzte und nur wenig vorbelastete Naherholungsflächen im unmittelbaren Anschluss an Wohngebiete nur kleinflächig beansprucht werden und umfassend eingegrünt werden. Auch sollen vor allem innovative Ansätze zur Agrophotovoltaik bevorzugt werden.

5. Ziele, Leitbilder und Maßnahmen

5.1 Landschaftsentwicklung

5.1.1 Naturschutz und Landschaftsentwicklung / Biotopverbund

Allgemeine Ziele und Maßnahmen

- Sicherung naturschutzfachlich bedeutsamer Pflanzen- und Tierbestände insbesondere in den naturnahen Wäldern mit den eingelagerten Feuchtgebieten
- Optimierung der trockenwarmen Magerstandorte an den Hängen als Elemente eines Biotopverbundsystems durch Wiederaufnahme oder Fortführung einer extensiven Nutzung (u. a. Streuobst, Mahd oder Beweidung in Teilbereichen).
- Einrichtung von Pufferzonen zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Beschränkung der Freizeitnutzung in ökologisch sensiblen Bereichen (Gewässer, Magerrasenvegetation, Brutplätze gefährdeter Vogelarten, Vorkommen seltener Pflanzenarten).

Biotopverbundelemente

Die wertvollen Biotopverbundelemente in der Landschaft sollen erhalten und entwickelt werden.

Dazu gehören einerseits die Feuchtlebensraumstrukturen (Fließgewässer, Begleitgehölze, Röhricht und Hochstaudenfluren), die zusammen mit den begleitenden Wiesen v.a. im Tiergartengrund sowie im Tiergartensumpf ein noch zusammenhängendes System von stark beeinträchtigten Lebensräumen darstellen (Biotopverbund Feuchtlebensräume).

Andererseits bilden auch die Trockenlebensräume an den Hängen (Magerrasen, Altgrasfluren, Verbuschungsbereiche sowie Feldgehölze und Hecken) sowie die angrenzenden strukturreichen Offenlandlebensräume (v. a. Obstwiesen) ein weiteres Biotopverbundsystem (Biotopverbund Trockenlebensräume einschl. Offenland).

Die vorgenommene Abgrenzung und Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für besonders geeignete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst neben den wertvollen Kernlebensräumen auch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen, in denen die Landnutzung extensiviert werden soll.

Zielsetzung ist einerseits, die Kernlebensräume zu erhalten und andererseits benachbarte Flächen als Pufferzonen zu integrieren. Diese angrenzenden Flächen können dann (selbstverständlich freiwillig) bevorzugt in landwirtschaftliche Förderprogramme bzw. Förderprogramme des Naturschutzes einbezogen werden oder als mögliche Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Für die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbunds sind verschiedene Maßnahmenpakete vorgesehen.

5.1.1.1 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 Feuchtflächen 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)

Restriktionen bzgl. der weiteren Entwicklung des Biotopverbunds stellen im Gemeindegebiet von Höchberg vor allem die beiden stark befahrenen Bundesstraßen und die über weite Strecken verrohrten und überbauten Gewässerabschnitte dar.

5.1.1.2 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Bei den bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt es sich um Landschaftsausschnitte, in denen bevorzugt

- Puffer- und Entwicklungsbereiche um bereits naturschutzfachlich hochwertige Flächen angeordnet,
- Maßnahmen zur Entwicklung des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung vorgesehen und
- Pflegemaßnahmen umgesetzt werden.

Diese Bereiche eignen sich besonders für die Anlage von Ausgleichsflächen und –maßnahmen.

Diese Bereiche wurden auch weiterhin als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, in ihrer Abgrenzung aber aktualisiert und an die nachfolgend aufgeführten Schwerpunktbereiche angepasst.

Dargestellt ist ein Flächen- bzw. Maßnahmenpool, der für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann. Zudem werden die bereits im Rahmen sonstiger Planungen festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen als Flächen des Ökokatasters nachrichtlich übernommen.

Im Hinblick auf den voraussichtlichen Ausgleichsbedarf aufgrund im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen kann festgestellt werden, dass der Umfang der dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die erforderlichen Ausgleichsflächen in jedem Fall ausreicht (siehe Kap. 7.5).

Die Maßnahmenflächen sind im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch Umgrenzung der Flächen gemäß Planzeichenverordnung (flächenscharf) zeichnerisch dargestellt (Änderungsbereich F14).

Anlage und Entwicklung von linearen Vernetzungsstrukturen und Trittsteinen zwischen naturbetonten Lebensräumen

- zwischen dem Streuobstgürtel Losbaum, Kreuzle, Kapellenweg, Gewerbegebiet und dem Steinbachtal
- zwischen Zeller Wald und Zweierberg
- zwischen Ortsrand Mehle und Zweierberg
- entlang des Kapellenwegs
- am Zweierberg und entlang des Grundwegs

in Form von mind. 3 m breiten Weg- oder Böschungsrainen, mind. 8-10 m breiten (Obst-)Baumreihen, Hecken etc.

Die funktionale Anbindung der wertvollen Trockenlebensräume im geschützten Landschaftsbestandteil zwischen Alleeweg und Seeweg ist nur über den Biotopverbund mit verbuschten Obstwiesen, Extensivwiesen und Feldgehölzen auf Würzburger Gemarkung möglich.

Tiergartengrund und Streuobst- und Wiesenhang nördlich der Heidelberger Straße

Bestand:	Flächen für die Landwirtschaft, allgemeine Grünfläche, Teilflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nutzung:	Fließgewässer und begleitende Feuchtlebensräume, Grünland, Streuobst, Hecken und Gebüsche
Planung:	Anpassung der Grenzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalt bzw. Entwicklung landschafts- bzw. ortsbildprägender Gehölze und Einzelbäume
Grund der Änderung:	Schwerpunkt von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Landschaftspflegemaßnahmen einschl. Gewässerrenaturierung. Hohe Bedeutung für Klima und Gewässerschutz sowie Potential als Retentionsraum. Bedeutung als Naturerlebnisraum
Erschließung:	Vorhandene landwirtschaftliche Wege
Restriktionen:	Teilflächen biotopkartiert

Entwicklung des Talgrunds als Biotopverbundachse und Schwerpunktlebensraum

- Wiederherstellung der Wiesenmulde
- Verlegung des Grabens in den Taltiefpunkt
- Wasserrückhalt
- Sicherung der Kaltluftabflussbahn und Frischluftschneise für die Ortslage Höchberg
- Optimierung für Naturerleben extensive Freizeit und Erholung/Landschaftsbild/Klima- und Wasserschutz

LB „Zweierberg/Wacholderrain“ bis Grundweg

Bestand:	Flächen für die Landwirtschaft, allgemeine Grünfläche, Teilflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nutzung:	Acker, Grünland, Magerwiesen, Streuobst, Hecken und Gebüsche
Planung:	Anpassung der Grenzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalt bzw. Entwicklung landschafts- bzw. ortsbildprägender Gehölze und Einzelbäume
Grund der Änderung:	Erweiterung von Lebensraumkomplexen, Schaffung von Verbundstrukturen und Trittsteinen, Entwicklungspotenzial für Ökokontoflächen und Ausgleichsmaßnahmen
Erschließung:	Landwirtschaftliche Wege, v.a. Grundweg
Restriktionen:	Teilflächen biotopkartiert

Ziele:

Sicherung, Pflege, Entwicklung und Neuanlage von Grünland/Streuobstwiesen/ Baumreihen/Hecken

- als kulturhistorischer Ortsrand an der Hangkante und am Rand der Hochfläche
- als landschaftsökologisch ausgleichend und stabilisierend wirkende Flächen (Klima, Bodenschutz, Artenschutz)
- zur naturnahen Freizeit- und Erholungsnutzung

**Optimierung und Entwicklung der Feuchtflächenkomplexe und Waldbereiche
Tiergartensumpf/Bollinger See/Spitalholz einschließlich der vorgelagerten Ackerflächen
Seewiesen**

Bestand:	Waldflächen
Nutzung:	Laub-, Misch, Nadelwälder sowie Sumpfwälder und Feuchtlebensraumkomplexe
Planung:	Waldflächen, Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Grund der Änderung:	Schutz der vorhandenen wertvollen Feuchtlebensräume sowie Entwicklung und Erweiterung dieser Bereiche
Erschließung:	Land- und forstwirtschaftliche Wege
Restriktionen:	Geschützte Feuchtbiotop nach § 30 BNatSchG, ausgewiesene Naturdenkmale, Teilflächen biotopkartiert. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Überschneidung mit den „Südzuckerflächen“ im Süden.

Ziele:

- Anlage von Pufferzonen zwischen angrenzendem Ackerland und Waldrand
- Aufbau von gestuften Waldrändern
- Revitalisierung der Quelle „Seewiesen“ und Maßnahmen zum Wasserrückhalt, insbesondere im Zusammenhang mit der Erschließung des südlich geplanten Gewerbegebietes
- Maßnahmen zur Pflege und Ausdehnung/Optimierung der überregional bedeutsamen Feuchtflächen durch Wiedereinstau/Grabenabschluss, Gehölzpflege etc.
- Beibehaltung des Einstaus eines Schwarzerlenbestandes (Entwicklung eines Erlen-Feuchtwaldes)
– Maßnahme wurde in den vergangenen Jahren als vorgezogene Maßnahme zum Ökokonto umgesetzt; weitere Maßnahmen zur Wiedervernässung von geeigneten Waldbereichen
- Umwandlung nicht standortgerechter Nadelholzbestände in Laubmischwald
- Anlage des „Waldariums“ zur Prüfung der Eignung klimatoleranter bzw. klimafester Baumarten
- Zurückhaltende und schonende Waldpflege zur Vermeidung von Verdichtungen und Schäden; Erhalt von stehendem und liegendem Totholz soweit möglich.

Streuobstgürtel im Süden Am Kreuzle/Kiesäcker/Losbaum/Gewerbegebiet sowie verbuschende Streuobsthänge und Gärten

Bestand:	Flächen für die Landwirtschaft, Teilflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nutzung:	Acker, Grünland, Streuobst, Hecken und Gebüsche
Planung:	Erhebliche Ausweitung der Grenzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalt bzw. Entwicklung landschafts- bzw. ortsbildprägender Gehölze und Einzelbäume, Flächen für Landwirtschaft;
Grund der Änderung:	Entwicklung und Erweiterung von Lebensraumkomplexen, Schaffung von Verbundstrukturen und Trittsteinen in Richtung Oberes Steinbachtal (ohne konkrete Anknüpfungspunkte auf Würzburger Gemarkung), Entwicklungspotenzial für Ökokontoflächen und Ausgleichsmaßnahmen
Erschließung:	Landwirtschaftliche Wege, v.a. Kapellenweg
Restriktionen:	Teilflächen im Westteil biotopkartiert, Bodendenkmal, regionaler Grünzug

Ziele:

Sicherung, Pflege, Entwicklung und Neuanlage von Grünland und Streuobstwiesen, Hecken (bevorzugt parallel zu den Höhenlinien) sowie Baumreihen zur Strukturanreicherung mit landschaftstypischen Elementen

- als kulturhistorischer Ortsrand an der Hangkante und am Rand der Hochfläche
- als landschaftsökologisch ausgleichend und stabilisierend wirkende Flächen (Klima, Bodenschutz, Artenschutz)
- zur Aufwertung des Naherholungsraums für ruhige Erholungsformen (Spaziergehen)

Schwerpunkte dieses Biotopverbundes sind als Leitlinien neu zu entwickeln. Diese liegen gemäß Abstimmung mit der Stadt Würzburg vor allem bei Biotopstrukturen, die am Gökersgrabenweg und Klingenweg auf Würzburger Seite (Geigergraben und Guggelesgraben) bereits vorhanden sind und nach Norden mit Trittsteinen und linearen Elemente fortgesetzt und entwickelt werden sollen. Dabei wird auf Würzburger Gemarkung eher der Erhalt der kleinteiligen Kulturlandschaft angestrebt, während auf Höchberger Gemarkung die Aufwertung der teils intensiv genutzten Landschaft Ziel der Entwicklung sein wird.

Talmulde Steinbachtal und strukturarme Hänge

Bestand:	Fläche für Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nutzung:	Acker bzw. Grünland
Planung:	Anpassung der Grenzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Grund der Änderung:	Pufferstruktur zum Guttenberger Wald und Biotopverbund im Oberen Steinbachtal, Bedeutung für Lokalklima, Gewässerschutz und Naherholung
Erschließung:	Landwirtschaftliche Wege und Straße ins Steinbachtal
Restriktionen:	Keine. Bei der Landbewirtschaftung sind Abstandsflächen zu Gewässer und Waldrändern erforderlich

Ziele:

Auch im hinteren Steinbachtal sind bei den noch vorhandenen Lebensraumelementen (v.a. Heckenreste) Maßnahmen zur Verknüpfung dieser Strukturelemente und zur Verbesserung des Biotopverbundes vorgesehen.

Diese beziehen auch den Oberlauf des Steinbachs mit verschiedenen Maßnahmen ein:

- Einhalten von Gewässerrandstreifen bei der landwirtschaftlichen Nutzung
- Pufferstreifen als extensiv bewirtschaftetes Grünland entlang des Grabens. Bedeutung auch als Puffer zum angrenzenden Guttenberger Wald
- Grabenrenaturierung mit naturnahen Wasserrückhaltemulde

Allgemeines zu Pflegemaßnahmen

Heckenpflege

Ein erheblicher Anteil der Hecken im Gemeindegebiet ist überaltert. Die von Schlehen dominierten und eher artenarmen Bestände sind hochwüchsig, teilweise verkahlend und werden seit Jahren meist nur seitlich zurückgeschnitten, damit sie nicht in die Wege und landwirtschaftlichen Nutzflächen hineinwachsen.

Dadurch wird diese „Vergreisung“ der Hecken jedoch nur beschleunigt, weil sie sich nicht von innen heraus bzw. von unten verjüngen können.

Bei einer fachgerechten Heckenpflege werden einzelne Heckenabschnitte (je nach Gesamtlänge der Hecke jeweils ein Drittel bis max. die Hälfte; Länge der Heckenabschnitte max. 25 – 40 m) auf den Stock gesetzt, d.h. bis knapp über dem Boden abgeschnitten, damit sie aus dem Stock neu austreiben.

Die verbleibenden Heckenabschnitte werden nach ca. 3 – 5 Jahren in der gleichen Art und Weise zurückgeschnitten, so dass die gesamte Hecke nach mehreren Jahren komplett verjüngt ist.

Die Schnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG wegen der brütenden Vögel im Winterhalbjahr, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Das Schnittgut ist zu entsorgen oder kann für die Anlage weiterer Heckenabschnitte als sogenannte „Benjeshecke“ verwendet werden.

Auch die abschnittsweise an den Gräben und Gewässern vorhandenen Gehölze sind immer wieder zu verjüngen.

Obstbaumpflege

Pflegemaßnahmen (Schnitt sowie Nach- bzw. Ergänzungspflanzungen einschl. des Erhalts der dort möglicherweise vorhandenen seltenen alten Obstsorten) sind weiterhin erforderlich für alte Obstbaumbestände.

Wilde Ablagerungen (v. a. mit Grüngut, Ausputz, Häckselgut, Boden etc.) entstehen immer wieder neu und sind unverzüglich zu beseitigen. Insbesondere an den Säumen der Mager- bzw. Trockenstandorte

führt dies zum Nährstoffeintrag bzw. zur Ruderalisierung der vorhandenen Lebensräume und hat ihre Entwertung zur Folge.

Invasive Arten

Im Gemeindegebiet von Höchberg treten punktuell invasive Arten auf wie der Japanische Knöterich (im Bereich Greinberg / Rübezahlgang) oder der Götterbaum, die teils aus Privatgärten verwildern bzw. mit Grüngutabfall verbreitet werden.

Weiterhin ist auch der Waschbär eine solche nicht heimische Art, die sich im Ortsgebiet weiter ausbreitet.

5.1.1.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Ökokonto

Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahmen sollen bevorzugt in den in der Plandarstellung aufgezeigten Bereichen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen werden.

Dort wurden bereits Ausgleichsflächen umgesetzt (bevorzugt im Tiergartengrund). In diesen Flächen finden sich Anknüpfungspunkte für den Biotopverbund, so dass dieser mit jeder Maßnahme sukzessive erweitert werden kann.

Grundsätzlich besteht ein Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Flächen zur Sicherung von möglichen Ausgleichsflächen durch die Gemeinde auf Grundlage des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG:

„1. auf denen sich oberirdische Gewässer einschließlich von Verlandungsflächen, ausgenommen Be- und Entwässerungsgräben, befinden oder die daran angrenzen,

2. die ganz oder teilweise in Naturschutzgebieten, Nationalparks, als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten oder in geplanten Naturschutzgebieten ab Eintritt der Veränderungsverbote nach Art. 54 Abs. 3 liegen,

3. auf denen sich Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder als solche einstweilig sichergestellte Schutzgegenstände befinden.“

Ökokonto

Für die gemeindeeigenen Flächen wird derzeit ein Ökokonto aufgestellt, das die Ziele und Leitbilder zur Landschaftsentwicklung beispielhaft umsetzen soll.

Ein Teil der dort entwickelten Maßnahmen wurde bereits umgesetzt (Vernässung des Feuchtgebiets im Bereich Tiergarten am Rand der Seewiesen)

Eine besondere Maßnahme ist die Planung eines sog. „Waldariums“ (Änderungsbereich F13), in dem verschiedene, überwiegend nicht heimische Baumarten in Zusammenarbeit mit der Landesanstalt in Veitshöchheim flächig oder als Gruppen gepflanzt werden.

Dabei erfolgt die Baumartenwahl insbesondere unter den Kriterien der Hitzetoleranz und Trockenheitsverträglichkeit. Diese werden auf der Fläche unter Berücksichtigung ihrer Standortansprüche (Licht- oder Schattbaumart) gepflanzt und in ihrer Entwicklung beobachtet. Dort können interessierte Laien auf wenigen schotterbefestigten Pflegewegen in dieser als naturnahe Grünfläche konzipierten Anlage zur Naturvermittlung mit Informationstafeln die Entwicklung der einzelnen Pflanzen beobachten.

Zwischen den Gehölzbereichen werden naturnahe Lichtungen mit unterschiedlichen Standortbedingungen und blütenreichen Ansaatmischungen angelegt. Die Pflanzungen sind während der Anwuchszeit mit Pflanzschutzzäunen zur Vermeidung von Wildverbiss einzuzäunen.



Ausschnitt aus dem Konzept für das „Waldarium“

5.1.2 Wasser

- Stärkung der Gewässer im Gemeindegebiet
- Pufferstreifen entlang der Gewässer, um eine naturnahe Gewässerentwicklung einzuleiten und dort dem Gewässer die Möglichkeit zu geben, sein Bett und die Uferbereiche selbst zu gestalten
- Gewässerrandstreifen als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung
- Schaffung von Wasserrückhaltemöglichkeiten in der Flur, also bevorzugt südwestlich der Siedlungen, z.B. durch die Anlage von Rückhaltebecken, Schaffung von Profilaufweitungen und Uferabtragung, Möglichkeiten von kleinen Poldern durch Tieferlegen von Teilflächen im unmittelbaren Anschluss an die Uferböschungen, die bei Starkregen kurzfristig überflutet werden können
- Grabenkonzept mit Kaskaden im „Spitalholz“
- Reduzierung der Flächenversiegelung, Förderung der Versickerung vor Ort
- Dezentrale Rückhaltemaßnahmen in den Siedlungsflächen und auf den Privatgrundstücken (Mulden, Rigolen, Zisternen). Förderung der Regenwassernutzung
- Mittelfristig auch Prüfung, wo eine Öffnung von vorhandenen Verrohrungen denkbar und umsetzbar ist (zunächst Grunderwerb erforderlich, hydraulische Berechnungen, um Beeinträchtigungen von Ober- oder Unterliegern durch die abschnittsweise Bachöffnungen zu vermeiden), Zielsetzung: Wasser an die Oberfläche bringen und Wasser erlebbar machen.
- Schichtenwasser im Bereich Brunnengasse
- Brunnen wiederbeleben (Jakobsbrunnen)

5.1.3 Klima

- Reduzierung der Flächenversiegelung und soweit als möglich auch Begrünung der Flächen, um die Aufheizung der Flächen zu verringern und über die Verdunstung auch eine Kühlung und Befeuchtung der Luft zu erreichen
- Sensible und zurückhaltende Nachverdichtung auf beiden Seiten des östlichen Kühbachtals in Richtung Leistengrund, um die Funktion dieser wichtigen Kaltluftabflussbahn und Frischluftschneise für die Stadt Würzburg nicht zu verschlechtern.

- Freihalten von Kaltluftabflussbahnen von Abflusshindernissen, um eine Durchlüftung des Siedlungsgebietes entlang des Kühbachtals sicherzustellen
- Erhalt und Verzicht auf eine Bebauung der Grün- und Sportflächen unmittelbar westlich der Frankenwarte, da diese Flächen von erheblicher Bedeutung für die Kaltluftentstehung sind (Klimagutachten der Stadt Würzburg – in Aufstellung).
- Vermeidung bzw. Reduzierung von Emissionen, um die Schadstoffbelastung der Frischluftschneisen zu verringern
- Anlage von Windschutzhecken und Windschutzpflanzungen
- Erhalt von Gehölzstrukturen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soweit als möglich
- Verwendung klimaresistenter Gehölze bei Neupflanzungen in gärtnerisch genutzten Privatflächen und öffentlichen Grünflächen
- Umbau vorhandener Wälder mit trockenheitsverträglichen Arten. Hier muss ein Kompromiss zwischen der Verwendung gebietsheimischer Arten in naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen (Tiergarten) und dem Aufbau stabiler Waldbestände aus nicht heimischen Arten in den übrigen Bereichen gefunden werden
- Das westlich des Tiergartenwaldes geplante Areal eines „Waldariums“ (siehe oben) soll derartige Fragestellungen mit einer Versuchspflanzung veranschaulichen. Dabei ist einerseits vorgesehen, mit dem Pilotprojekt Erfahrungen zu sammeln, welche Arten sich für den konkreten Landschaftsraum auch tatsächlich eignen und sich entsprechend gut entwickeln. Andererseits will diese Pflanzung den Bürgern anschaulich die Problematik des Klimawandels mit seinen Herausforderungen für unsere tradierten Waldbaumarten zeigen und erklären, aus welchen Ländern und Kontinenten geeignete Alternativbäume kommen könnten.

5.1.4 Begrünung und Naherholung / Grünordnung

Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung aus der Sicht der Landschaft

- Vorrang der Innenentwicklung: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig in den bestehenden Ortslagen erfolgen, das heißt durch die Nutzung von Leerständen, Baulücken und anderen Innenentwicklungspotenzialen. Ziel ist dabei aber auch der Erhalt der Frischluftachsen sowie die Sicherung und Neuanlage von Gehölzbeständen im Zuge einer Nachverdichtung.
- Neue Baugebiete sollen sich an die bestehende Ortslage anschließen, um eine Zersiedlung der Landschaft möglichst zu vermeiden. Bandartige Siedlungsstrukturen sollten hierbei vermieden werden.
- Angestrebt werden kompakte Siedlungseinheiten, um den Flächenverbrauch zu minimieren.

Durchgrünung der Siedlungsgebiete

Trotz der bewegten Topografie sind in den Siedlungsgebieten nur wenige Grünzüge oder miteinander verbundene Grünflächen und Grünanlagen vorhanden.

Der überwiegende Teil der öffentlichen Grünflächen und begrünten Freiräume konzentriert sich an den Rändern der Siedlungsgebiete

- Sportanlagen nördlich der Fasanenstraße
- Sportanlagen an den Schulen (Waldstraße)
- Sportflächen und Grünanlagen Nähe Frankenwarte
- Spielplatz im Westen

Deshalb ist es umso wichtiger, vorhandene private und öffentliche Grünflächen im bebauten Siedlungsgebiet zu erhalten bzw. bei einer Nachverdichtung genau zu prüfen, ob diese Flächen eine wichtige Funktion im lokalen Grünverbund und für das Kleinklima haben.

Gleichzeitig sollen auch alle Möglichkeiten genutzt werden, bei einer vorgesehenen Bebauung eine Ein- und Durchgrünung sicherzustellen und den Versiegelungsgrad so weit als möglich zu verringern.

Beispielsweise kann eine Mindestdurchgrünung in bereits bebauten Flächen im Zuge der Nachverdichtung festgesetzt werden, wie z. B. durch Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) in den

einfachen Bebauungsplänen „Würzburger Straße oberhalb B27/B8“ und „Winterleitenweg/Rübezahlweg/Alte Steige“.

Eine Minstdurchgrünung einschl. unbefestigter Flächen von ca. 30 % soll sowohl in den Kernbereichen der Ortslage Höchberg als auch an den Hängen Richtung Leistengrund angestrebt werden und so zukünftig zu einer Verbesserung des Klimas beitragen.

Darüber hinaus sind auch private und öffentliche Grundbesitzer dafür zu sensibilisieren, dass sie mit der Begrünung ihrer Grundstücke und insbesondere mit dem Erhalt vorhandener Laubbäume bzw. der Neu- und nach Pflanzung einen wichtigen, nur vermeintlich kleinen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas in ihrem Wohnumfeld leisten. Dabei sind es vor allem die im Luftbild erkennbaren Grünflächen und Grünverbindungen westlich und östlich der Hauptstraße sowie nördlich der B27/B8, die durch die Sicherung der privaten Grünflächen und den Erhalt von Gehölzstrukturen in den Privatgärten wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas (Kühlung, Durchlüftung) beitragen.

Hier soll verstärkt das Leitbild einer naturnahen Gartengestaltung (einschl. Holzhaufen, Natursteinmauern etc.) mit Informationsveranstaltungen immer wieder neu bekannt gemacht und beispielsweise auch zum Erhalt von größeren Gehölzen und Bäumen ermutigt werden. Damit verbunden sind auch im Privatgarten Möglichkeiten zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zum Wasserrückhalt zu erläutern.

Der Markt Höchberg setzt sich gerade im Ortskern dafür ein, dass die Aufenthaltsqualität in den Straßennebenflächen bzw. auf ehemals bebauten Grundstücken, die als Plätze gestaltet oder als Parkflächen genutzt werden, auch Bäume gepflanzt und Gehölzflächen angelegt werden. Auch hier ist darauf zu achten, dass trockenheitsverträgliche, klimaresistente Arten verwendet werden, die die voraussichtlich weiter steigenden Temperaturen und die langen Trockenphasen ertragen und sich dennoch gut entwickeln können.

Derartige Maßnahmen zur Schaffung von urbanem Grün mit der Pflanzung von Bäumen und Großgehölzen zur Beschattung und Kühlung sollen auch weiterhin geplant und umgesetzt werden.

Die privaten Gärten mit ihren teils alten Gehölzstrukturen, Natursteinmauern und Altbäumen haben auch Bedeutung als Lebensräume für seltene bzw. geschützte Tierarten. Bei Abbruch von Altgebäuden oder einer Nachverdichtung ist immer eine Berücksichtigung des Artenschutzes notwendig. Entsprechende Festsetzungen oder Hinweise

- zu den gesetzlichen Zeiträumen für Rodung und Rückschnitt,
- zur Prüfung von Fledermausvorkommen bei Abbruch oder Ausbau von Dachstühlen, Verkleidungen oder Gebäudenischen,
- zur Beschränkung der Abbruchzeiträume auf Zeiträume außerhalb der Vogelbrutzeit
- ggf. auch Maßnahmen zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen und Schlingnattern

geben den Rahmen vor und können frühzeitig beachtet werden.

Entwicklungsschwerpunkte der Naherholung

Naherholungsangebote für die südlichen Siedlungsgebiete Winterleitenweg / Greinberg, Altort, v. a. südöstlich der Höchberger Straße Richtung Steinbachtal und Umgebung Kapellenweg

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.

Weiterhin wurde in Abstimmungsgesprächen mit dem Marktgemeinderat, der Verwaltung und der Stadt Würzburg auch über mögliche Spazierwegeangebote und Radwegeverbindungen in Richtung Steinbachtal gesprochen (Wunsch von allen Seiten als begrüßenswert eingestuft). Derzeit sind diese Verbindungen nur im Bereich Frankenwarte, beim Klingenweg/Oberer Steinbachweg, Roßbergweg und entlang des Steinernen Brückleinswegs vorhanden und werden gleichzeitig auch für den Fahrverkehr genutzt.

Ein weiterer Weg verläuft im Südwesten der Höchberger Gemarkung von der Heidelberger Straße bis zum Steinernen Brückleinsweg entlang des Irtenberger Waldes bzw. im hinteren Steinbachtal, der aber weit von den Wohngebieten entfernt ist.

Die Feldwege in Verlängerung der Straßen Am Trieb/Kreutweg und Kiesweg/Gökersgrabenweg enden auf Würzburger Gemarkung.

Hier wurde der Wunsch nach einem weiteren Fußwegeangebot (ohne Fahrverkehr) in Richtung Hinteres Steinbachtal vorgetragen. Vorhandene Wege und Pfade führen über Privatgrundstücke. Ziel ist dabei aber, keinesfalls zusätzlich Fahrverkehr in diese Grenzbereiche zum Stadtgebiet Würzburg hineinzuziehen.

Die Ost-West-Wegeverknüpfung verläuft entlang des landwirtschaftlichen Weges der an der Gemarkungsgrenze überwiegend auf Höchberger Gemarkung liegt. Es ist keine weitere Ost-West-Wegeverbindung im hinteren Steinbachtal (östlich der Guttenberger Straße) vorgesehen, da dieser naturschutzfachlich wertvolle Bereich mit seiner schutzwürdigen kleinteiligen Kulturlandschaft nicht erschlossen werden soll.

Unmittelbar am Ortsrand (Weg zum Kreuz) wird eine Fläche für Freizeit und Erholung vorgesehen, die einen Bolzplatz, eine Sitzgruppe als Rastmöglichkeit und ggf. Kleinkinderspielgeräte beinhalten könnte.

Naherholungsangebote um die Wohngebiete an der Frankenwarte

Die Naherholungsangebote um die Frankenwarte sind eng verzahnt mit den Naherholungsgebieten um den Kapellenweg (siehe oben) sowie den Flächen um die Frankenwarte (Würzburger Gemarkung), oberhalb des Leistengrundes, die Johannishöfe und im Steinbachtal jeweils auf Würzburger Gemarkung („Höhenpfad“ auf Würzburger Gemarkung).

Naherholungsangebote für den „Hexenbruch“

Die nordöstlichen Siedlungsgebiete am „Hexenbruch“ verfügen über fußläufig gut angebundene Naherholungsgebiete, die jedoch überwiegend auf den Nachbargemarkungen Würzburg und Zell liegen. Das gilt sowohl für die Bereiche des Nordhangs „Bohlleite“ Richtung Zellerau, die vom Alleeweg aus erschlossen werden (einschl. des Schlittenbergs ganz im Norden der Gemarkung Höchberg) sowie die Wälder der Zeller Gemarkung um die „Zeller Waldspitze“, die direkt nördlich der Waldstraße bzw. westl. der Hans-Sachs-Straße anschließen.

Der Alleeweg entlang der Gemarkungsgrenze hat hier besondere Bedeutung für die beiden angrenzenden Gemarkungen. Eine Wegeverbindung in Richtung Zellerau, z.B. über die Franz-Koenig-Anlage, den „Gebirgssteig“ oder in Verlängerung des Bohlleitenwegs würde auch die Verbindung aus Würzburg zum Naturpfad beim Kloster Oberzell verbessern.

Naherholungsgebiet für den westlichen Ortsteil

- Wälder nördlich Fasanenstraße
- Wälder nordwestlich des Neuen Friedhof mit Schwemmsee und Bauernsee
- Zweierberg, Grundweg und Tiergartengrund (siehe oben)

Wegeerschließung, Beschilderung, Begegnungsflächen

Erhalt der Treppenwege für den Alltagsgebrauch die in dem teils steilen Siedlungsgebiet kurze fußläufige Wege in den Ortskern oder zu den Bushaltestellen an der B 27 ermöglichen durch Widmung als Wanderwege (Minderung der Unterhaltskosten).

Mit der Schaffung von thematischen Rundwegen (z.B. Streuobstweg, Panoramaweg zur Frankenwarte, Nordic Walking Strecke, Waldlehrpfad „Kleines Waldreich“) soll die umliegende Landschaft als Naherholungsbereich erlebbar gemacht werden.

Dazu sind insbesondere bestehende Wege heranzuziehen und Beschilderungen zu verbessern. Kooperationen mit dem Obst- und Gartenbauverein sowie dem Bund Naturschutz bzgl. der Obstverwertung (einschl. Obstversteigerung), von Pflegemaßnahmen und der wertvollen Lebensräume sind anzustreben (siehe unten).

Als punktuelle Maßnahmen ist vor allem die Ergänzung einzelner Sitzmöglichkeiten / Bänke an geeigneten Stellen angedacht, um die Begegnungsangebote zu verbessern (Standort aber unmittelbar am Siedlungsrand, um das Sicherheitsbedürfnis zu befriedigen).

Siedlungsnahе Angebote für eine naturbezogene Naherholung mit Naturbeobachtung bieten sich im Tiergartengrund mit den umgebenden Hängen zwischen Grundweg und Heidelberger Straße. Dort soll neben der dort noch vorhandenen kleinteiligen Kulturlandschaft mit naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräumen auch weiterhin durch behutsame Maßnahme die Möglichkeit zu Naturbeobachtung und Naturvermittlung genutzt werden. Wichtig sind insbesondere:

- Weitere Informationstafeln zu einzelnen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, zur Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit
- Angebote für Führungen und fachbezogene Erläuterungen erhalten und ausbauen (auch in Bezug auf den vorhandenen Spielplatz und die Parkmöglichkeiten)
- Steuerung der Wegeentwicklung (als „Trampelpfade“, die ggf. ausgemäht werden), gezielte Lenkung der Besucher, um regelmäßige Störungen in empfindlichen Bereichen zu vermeiden. Derzeit aber eher wenig Handlungsbedarf
- Patenbäume/ Baumpflanzungen am Grundweg
- Waldkindergarten

Ein weiteres Gebiet für die naturbezogene Erholung stellen die Waldgebiete am Tiergarten und das Spitalholz westlich der B 27 dar

- Steuerung der Wegeentwicklung, um empfindliche Lebensräume zu schützen (kein weiterer Wegeausbau um die wertvollen Feuchtgebiete (ND „Pollingersee“), die sich teilweise auch auf Waldbüttelbrunner Gemarkung anschließen (Naturdenkmal „Tiergartensumpf“, Naturdenkmal „Finstersee“) sowie die naturnahen Entwicklungsflächen (Feuchtgebiete, Feuchtwälder),
- Einbindung des geplanten „Waldariums“ als Möglichkeit für Naturbeobachtung in den vorhandenen Rundweg (Grundweg – Eisinger Höhe – Weg Richtung Erbachhof – Tiergartengrund)

5.1.5 Nutzung regenerativer Energien auf Freiflächen

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.

Windenergie

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

Derzeit prüft der Regionale Planungsverband mit der Höheren Landesplanung an der Regierung von Unterfranken weitere mögliche Standorte. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bleiben abzuwarten.

Freiflächenphotovoltaik

Für Freiflächenphotovoltaikanlage wurde eine Zielsetzung von ca. 2 % der Gemeindefläche, also etwa 15 ha Nettofläche als anstrebenenswert 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.

Die Verfügbarkeit der Flächen wurde zunächst nicht als Entscheidungskriterium herangezogen.

Bei den verbleibenden Vorschlagsflächen ergab sich folgende Einschätzung

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. Vorhandene Gehölzstrukturen werden entlang der Höhenlinien zu einer Gehölzkulisse verbunden, die eine Eingrünung der Anlage ermöglicht.

Der Standort am Sendemast Frankenwarte (Änderungsbereich F9) bietet sich aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch den Sendemast an. Vorhandene ältere Gehölzbestände würden bereits jetzt die Anlage verdecken können, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vernachlässigbar wäre.

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.

5.1.6 Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft

Im Bereich der guten landwirtschaftlichen Böden soll die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden.

Im Gemeindegebiet ist eine verstärkte Förderung einer umweltverträglichen und ressourcenschonenden Landwirtschaft anzustreben, um örtliche Überlastungen zu vermeiden.

Für die Sicherung des Naturhaushaltes und den Erhalt der Kulturlandschaft ist aber auch von Bedeutung, dass eine Grünlandnutzung fortgesetzt werden kann, die die Pflege der Tallagen mit den Pufferstreifen entlang der Gewässer, aber auch die Pflege der Obstwiesen auf Dauer (einschl. einer Verwertung des Obstes) sicherstellen kann.

Forstwirtschaft

Die Waldflächen im Gebiet des Marktes Höchberg sollen in ihrer Größe mindestens erhalten, ggf. auch in Teilbereichen ausgeweitet werden.

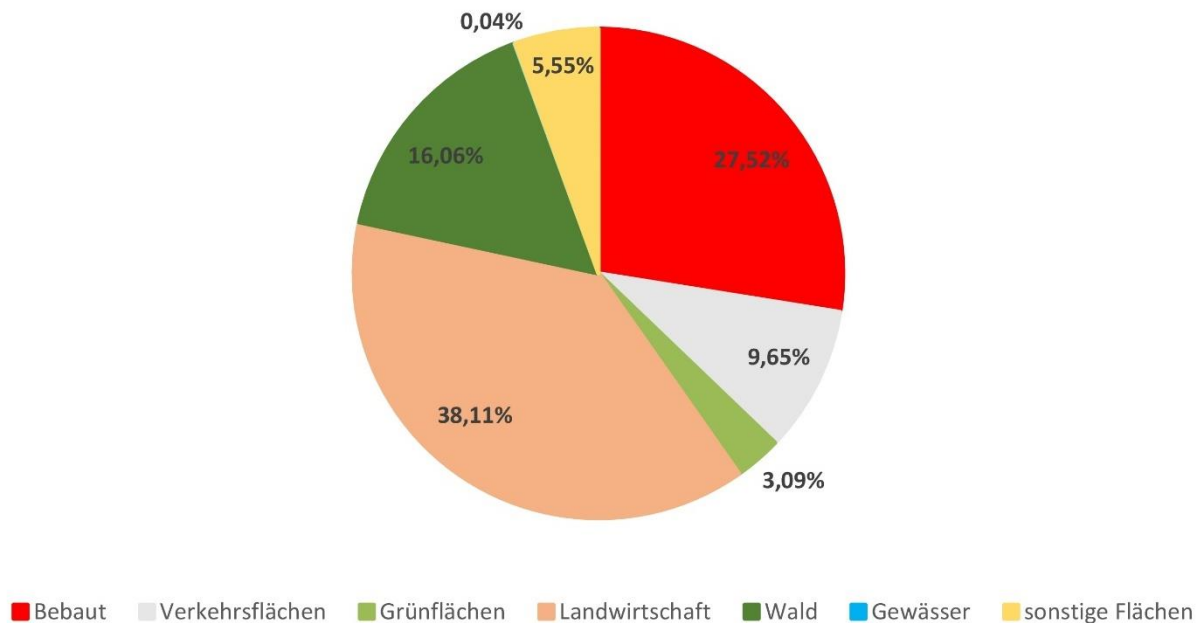
Dabei ist jedoch auch auf die Anforderungen des Landschaftsbildes und des Arten- und Biotopschutzes Rücksicht zu nehmen, so dass weder Talräume oder Sichtachsen zugepflanzt, noch wertvolle, südexponierte Waldränder und Saumbereiche aufgeforstet werden.

Bezüglich der Artenzusammensetzung der Waldbestände müssen die Herausforderungen des Klimawandels angenommen werden und in den Forsteinrichtungsplanungen der Gemeinde weiterhin berücksichtigt werden. Wichtigste Zielsetzung ist ein grundsätzlicher Umbau der instabilen Nadelholzbestände in Mischwälder mit hohem Anteil an Edellaubholz.

Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung, bei der die Holzentnahme dem Zuwachs entspricht, sollen die Gemeindewälder dauerhaft stabilisiert werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine naturnahe Waldbewirtschaftung, besonders im Hinblick auf Arten trockenwarmer und altholzreicher Bestände, anzustreben und beispielsweise auch Alt- und Biotopbäume erhalten und entwickelt werden.

5.2 Ziele für die Siedlungsentwicklung



Flächennutzung im Markt Höchberg 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik November 2022

Vorrang der Innenentwicklung

Die mit 750 ha relativ kleine Gemarkung wird bereits zu 37 % 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. Aufgrund der großen Anzahl an innerörtlichen Potenzialflächen, vor allem Baulücken, bestehen dennoch ausreichend Flächenpotenziale für den Wohnungsbau. In den vergangenen Jahren sind zahlreiche Wohnungen durch die Aktivierung von Baulücken oder eine Nachverdichtung im Bestand entstanden.

Durch den Verzicht auf eine weitere flächenmäßige Ausdehnung sollen im Sinne der Innentwicklung Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie auch die freie Landschaft auf möglichst kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein.

Nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbebestandes

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Höchberg ist in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben, die Anzahl der Auspendler und damit der Auspendlerüberschuss ist jedoch stark angestiegen (siehe Kapitel 4.2.1). Mit der Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze soll Höchberg als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort gestärkt werden. In der Folge können Pendlerströme und das damit verbundenen Verkehrsaufkommen reduziert werden. 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. In der Folge sind in den vergangenen Jahren mehrere Betriebe aus zukunftsorientierten Branchen (EDV-Dienstleistungen, Medizintechnik) aus Höchberg abgewandert. 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). Die Fläche hat Potenzial für einen Standort mit regionaler Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Würzburg und bietet die Möglichkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit. Die Fläche soll in enger räumlicher und funktioneller Verzahnung jeweils teilweise einer Bebauung bzw. einer landschaftlichen Entwicklung zugeführt werden.

5.3. Abwägung der Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, es soll zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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, diese Fläche bleibt als Landschaftsraum erhalten,
- 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.

Somit werden der Landwirtschaft 50,7 ha Fläche und damit rund 17% der landwirtschaftlichen Flächen bzw. 20% der Ackerflächen in der Gemarkung Höchberg entzogen, wobei die Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen der landwirtschaftlichen Nutzung nur temporär (für ca. 25 Jahre) beansprucht werden und die Ertragsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigt wird, die Fläche nach Abbau einer Freiflächenphotovoltaikanlage folglich wieder landwirtschaftlich nutzbar ist.

Die Flächeninanspruchnahme durch Bauflächen, Verkehrsflächen und Sondergebiete für Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie Funktionsgrünflächen für Freizeitnutzung beträgt rund 35 ha und damit 12% der landwirtschaftlichen Flächen.

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.

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.

Erfassung der von der Planung betroffenen Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die vorliegende Planung hat Auswirkungen auf die folgenden öffentlichen Belange:

- **Biodiversität, Tiere und Pflanzen** durch den Verlust von Lebensräumen.
- **Fläche**, denn durch die geplante städtebauliche Entwicklung wird (insbesondere für Bauflächen und Verkehrsflächen) offene Landschaft in Anspruch genommen.
- **Boden und das Grundwasser / Wasserhaushalt**, durch den Verlust der Bodenfunktionen, der Versickerungs- und Speicherefähigkeit des Bodens, der Grundwasserneubildung.
- **Luft und Klima**, durch den hohen Versiegelungsgrad, der Verdunstung, Versickerung und Wasserspeicherung stört, die Funktion des Bodens als CO₂-Speicher stark beeinträchtigt und zu einer starken Aufheizung des Areals beiträgt.

- **Landschaft**, denn Landschaftsbild und Erholungsraum werden durch die starke Überbauung in ihrer Erlebbarkeit beeinträchtigt und die Ortsansicht wird von Osten her stark verändert.
- **Landwirtschaft**, denn mit den Bauflächen sowie den Ausgleichsflächen werden der Landwirtschaft und damit der Lebensmittelproduktion besonders fruchtbare Böden in guter Lage dauerhaft entzogen.
- **Gewerbliche Wirtschaft**, denn durch Deckung des lokalen und regionalen Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen können zahlreiche Arbeitsplätze am Ort bzw. der Region erhalten und geschaffen werden, die Wirtschaft des Markts Höchberg und der Region werden gestärkt.
- **Wohnen und Wohnfolgenutzungen**, denn durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird Wohnraum im Markt Höchberg geschaffen. Dieser dient der Deckung des Bedarfs aus dem Markt Höchberg sowie dem Bedarf, welcher sich durch die neuen Arbeitsplätze ergibt.

Auswirkungen biologische Vielfalt, Tiere, Pflanzen

Die Planung ist vor allem für Tierarten, die auf Ackerlebensraum angewiesen sind, mit einem Verlust an Lebensraum verbunden. Diesem Lebensraumverlust stehen Aufwertungsmaßnahmen in Form von Grünflächen im Gebiet selbst, wie auch durch Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Hierbei entstehen höherwertige Lebensräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen können die Auswirkungen auf die Belange der biologischen Vielfalt, der Tiere und der Pflanzen damit als kompensiert betrachtet werden. Im Einzelfall sind zusätzliche artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, z. B. für bodenbrütende Vogelarten, zu prüfen. Damit steht die Planung den vorgenannten Belangen nicht entgegen.

Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild

Die Realisierung von Baugebieten ist aufgrund der geplanten hohen Versiegelung und der vorgesehenen Gebäude-Kubaturen mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden.

Es bestehen jedoch bereits Vorbelastungen durch vorhandene benachbarte Bebauung, insbesondere das Gewerbegebiet Eisingen.

Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser / Wasserhaushalt

Mit der Planung ist ein dauerhafter Verlust von freier Landschaft durch Bebauung verbunden. Dieser Verlust wäre nur durch einen Rückbau und die Rekultivierung einer brachliegenden bebauten Fläche kompensierbar. Die Flächeninanspruchnahme wird nach den Vorgaben des § 1a Abs 3 BauGB auch nur teilweise und mittelbar bezüglich der Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt berücksichtigt. Für den Boden und damit für den Wasserhaushalt erfolgt im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen eine gewisse Kompensation, wenn durch den Entfall des Bodenumbruchs und durch dauerhafte Begrünungsmaßnahmen die Bodenerosion durch Wind und Wasser vermindert und die Speicherung von Wasser im Boden verbessert wird.

Aufgrund der allenfalls geringen Kompensierbarkeit der Eingriffe in Fläche, Boden, Wasser und Wasserhaushalt zielt § 1a Abs. 2 BauGB auch auf eine Vermeidung der Flächeninanspruchnahme durch die bevorzugte Innenentwicklung.

Mit der Planung ist auch auf ca. 70 % der Fläche eine dauerhafte Zerstörung des Bodens mit dem Bodenleben und der Fähigkeit des Bodens, Wasser zu speichern, zu erwarten. Wie beim Eingriff in die Fläche, ist auch der Eingriff in den Boden allenfalls in geringem Umfang kompensierbar, auch nicht durch eine Entsiegelung von Fläche an anderer Stelle, da der Boden dort meist verdichtet ist und die Bodenstruktur bereits dauerhaft geschädigt ist.

Der Eingriff in das Wasser und den Wasserhaushalt ist sehr eng mit dem Eingriff in den Boden verknüpft, da der Boden durch Überbauung und Verdichtung seine Wasserspeicherefähigkeit und Rückhaltefunktion für Starkregen verliert. Eine Kompensation ist im Rahmen eines naturnahen Oberflächenwassermanagements zumindest teilweise möglich.

Eingriffe in Fläche, Boden, Wasser und Wasserhaushalt verstärken die Folgen des Klimawandels, da die Bebauung die Folgen von Starkregen verschärft und lokal zur Temperaturerhöhung beiträgt. Durch Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung, wie zur Begrünung (Bäume), Begrenzung des Grads der Versiegelung, Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung können die Klimaauswirkungen auf Ebene nachfolgender Bebauungspläne gemildert werden.

Somit erfordern die Eingriffe in Fläche, Boden, Wasser und Wasserhaushalt – auch aufgrund der Auswirkungen auf den Klimawandel – zur Rechtfertigung der Planung die Darlegung der Unvermeidbarkeit und Alternativlosigkeit sowie einen Belang, der von der Gemeinde höher gewichtet wird.

Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel

Die Versiegelung von Flächen ist mit vielfältigen Auswirkungen auf das Klima verbunden. Die Versiegelung durch Gebäude, Straßen und andere versiegelte Flächen führt zu lokaler Aufheizung und mindert die Verdunstung. Aufgrund von Versiegelung und Verlust der Vegetation kann der Boden kein CO₂ mehr speichern, Niederschlagswasser wird direkt abgeführt. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt verstärken die Trockenheit. Durch Begrünungsmaßnahmen in der Fläche sowie an Gebäuden auf Ebene nachfolgender Bebauungspläne kann der lokalen Aufheizung teilweise entgegengewirkt werden. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads ist eine vollständige Grundwasserzuführung des lokalen Niederschlags jedoch nicht zu erwarten. Ebenso geht das Potenzial des Bodens, CO₂ zu speichern, verloren.

Somit erfordern die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf das lokale und globale Klima eine Darlegung der Unvermeidbarkeit und Alternativlosigkeit sowie eines Belangs, der von der Gemeinde höher gewichtet wird.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Mit der Planung ist ein dauerhafter Verlust von landwirtschaftlichen Flächen verbunden. Nicht nur die Bauflächen selbst, sondern auch die Flächen für Regenrückhaltungsmaßnahmen und Kompensationsflächen entziehen der Landwirtschaft auf Dauer ackerbaulich genutzte Flächen. Die überbauten Flächen gehen der Landwirtschaft dauerhaft verloren, die Böden werden dauerhaft zerstört. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen der Landwirtschaft im Rahmen der Bindung als Kompensationsmaßnahme je nach Maßnahme nur teilweise zur Verfügung, jedoch werden die Böden nicht zerstört. Aufgrund der mittleren bis hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sind die Böden im südlichen Gemeindegebiet von großer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Somit erfordert die Rechtfertigung der Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen die Darlegung der Unvermeidbarkeit und Alternativlosigkeit sowie einen Belang, der von der Gemeinde höher gewichtet wird.

Abwägung Standortwahl

Der Markt Höchberg hat für die städtebauliche Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit dem Schwerpunkt Arbeiten einen Standort ausgewählt, der bezüglich vieler Belange mit möglichst geringen Auswirkungen verbunden ist.

- Der Standort bietet das Potenzial einer gemeindeübergreifenden Bündelung, die Flächengröße ist für einen Standort von regionaler Bedeutung geeignet.
- Es besteht eine Siedlungsanbindung an Eisingen. Der Bereich ist bereits durch gewerbliche Nutzungen vorbelastet.
- Kurzwegige Anbindung über B 27 an A 3 ohne dass Ziel- und Quellverkehr Ortslagen beeinträchtigen, flächensparende Erschließung.
- Erschließung über mehrere Buslinien möglich.
- Dieser Standort ist für ein Urbanes Gebiet mit einem hohen gewerblichen Flächenanteil besonders geeignet, da er nahe der Autobahn liegt und daher auch dem gesamten Wirtschaftsraum Würzburg dient.
- Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, somit kann eine zügige Umsetzung der Flächen gewährleistet werden.

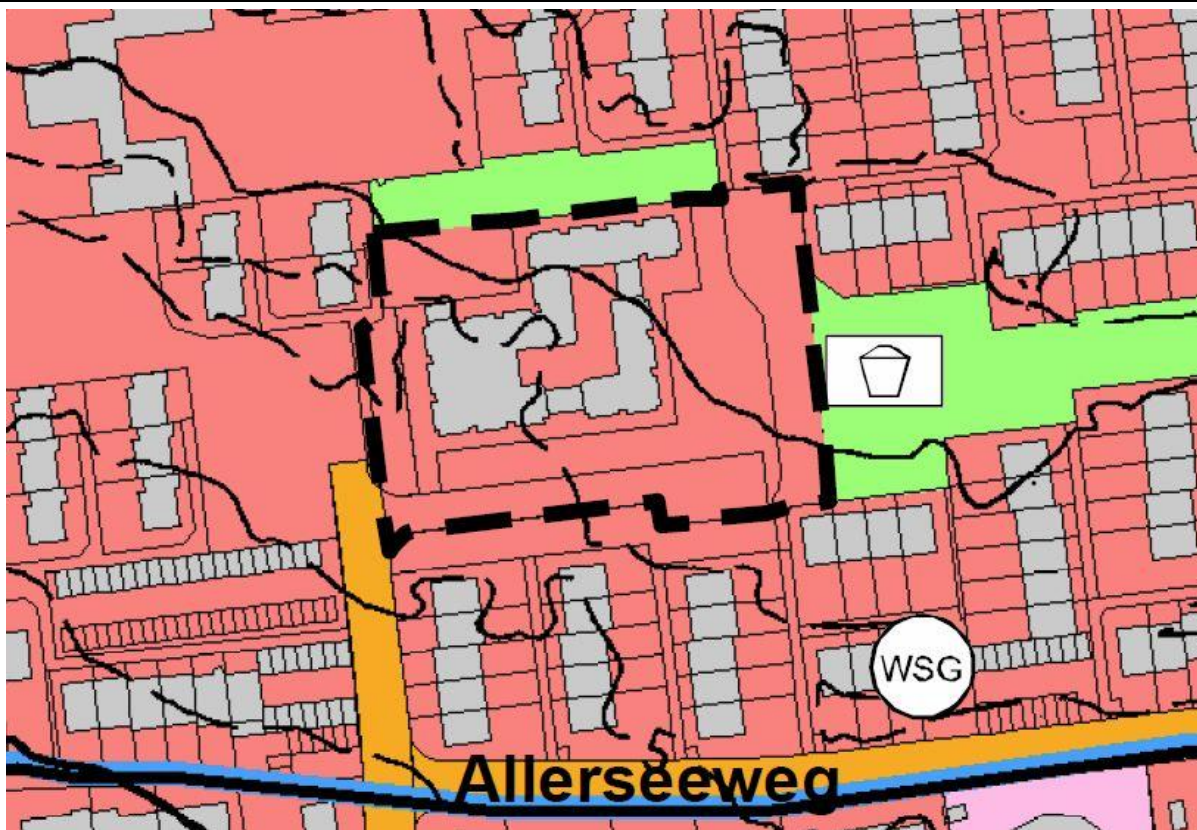
Abschließende Abwägung der Belange

- Aufgrund der vorgenannten Standortvorteile konzentriert der Markt Höchberg die Siedlungsentwicklung mit dem Nutzungsschwerpunkt Gewerbe auf den südlichen Teil des Gemeindegebiets.
- Andere Standorte für eine gewerbliche Entwicklung wurden geprüft und verworfen (siehe ausführliche Darlegung in der Begründung Ziffer 6, Fläche F6 Südzucker).

- Der Markt Höchberg misst den Belangen der gewerblichen Wirtschaft gemäß § 1 Abs.6 Nr. 8a BauGB sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB aufgrund der hohen Standorteignung des Gebietes ein besonderes Gewicht bei.
- Mit der Darstellung als Urbanes Gebiet wird zudem eine hohe Flächeneffizienz ermöglicht.
- Der Bedarf für das Gebiet ergibt sich aus den Darlegungen im Bedarfsnachweis (siehe Berechnung in der Begründung Ziffern 4.2.2 und 4.2.3).
- Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes, der Tiere und Pflanzen sowie der Biodiversität können durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (auch auf Bebauungsplan-Ebene) weitgehend kompensiert werden.
- Es verbleiben nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der Belange Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB sowie des Belangs der Landwirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB durch die Versiegelung bzw. den Entzug der Fläche.
- Den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung und der Begrenzung des Umfangs der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen wird durch die oben beschriebene Standortwahl wie auch die sorgfältige Ermittlung des Bedarfs im Rahmen des Bedarfsnachweises Rechnung getragen.
- Aufgrund der Flächengröße des geplanten Gebietes wie auch der vorgesehenen überwiegend gewerblichen Nutzung ist eine Umsetzung der Planung im Rahmen der Innenentwicklung nicht möglich. Vorhandene Innenentwicklungspotenziale sind nahezu ausschließlich Potenziale für eine Wohnnutzung, nicht jedoch für eine gewerbliche Nutzung.
- Gemäß den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB – also auch der Belange Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima – einerseits im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen und andererseits in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- Der Markt Höchberg misst den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere den Belangen von Fläche, Boden, Wasser / Wasserhaushalt und Klima ein hohes Gewicht bei, eine Beeinträchtigung dieser Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung zur Ausweisung von Bauflächen für eine schwerpunktmäßig gewerbliche Nutzung jedoch nicht zu vermeiden.
- In Abwägung der vorgenannten 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 sind aus Sicht des Markt Höchberg vertretbar.

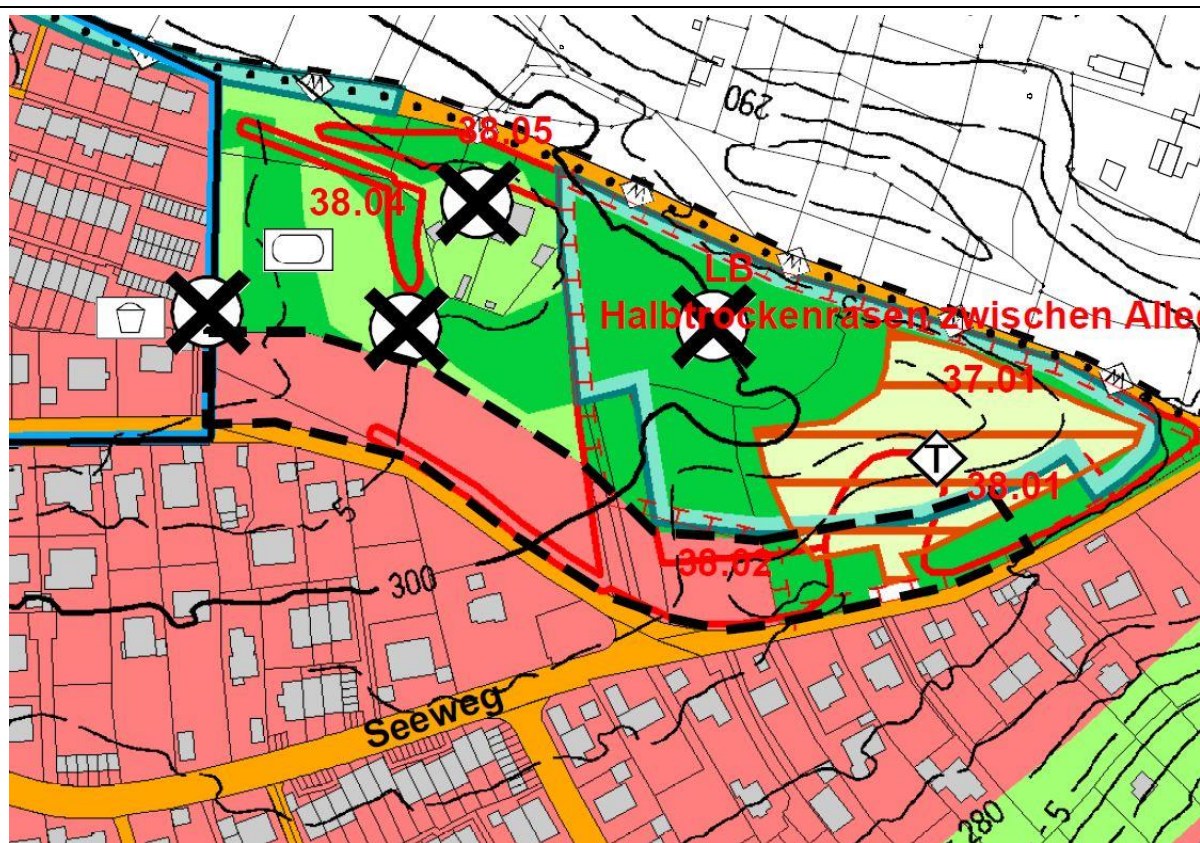
6. Darstellungen in Flächennutzungs- und Landschaftsplan

F1: DERAG-Zentrum



Derzeitige Nutzung	Einkauf- und Dienstleistungszentrum (Ladenflächen leerstehend)
derzeitige Darstellung	Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Zwecke
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Wohnnutzung, Seniorenzentrum, stationäre Pflege, Wohnfolgeeinrichtungen
Zukünftige Darstellung	Wohnbaufläche
Flächengröße	0,61 ha
Erschließung	besteht über Albert-Schweitzer-Straße, keine Änderung der öffentlichen Erschließung zu erwarten
Restriktionen	liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Zeller Quellen, Baumbestand, Kinderspielplatz muss verlegt werden
Hinweise, Besonderes	nördliches Grün sollte erhalten bleiben, ebenso Teile des Altbaumbestands auf der Fläche
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Flächen
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	4.880 Wertpunkte (ca. 0,07 ha), ggf. sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig oder bei B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig

F2: Allerseeweg



Derzeitige Nutzung	Stellplätze und Grünfläche, Übungsplatz der Bogenschützen
Derzeitige Darstellung	Wohnbaufläche, Sportplatz
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Wohnnutzung, bislang nicht umgesetzte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird reduziert
Zukünftige Darstellung	Wohnbaufläche (ca. 0,71 ha), Grünfläche (ca. 0,27 ha)
Flächengröße	0,98 ha
Erschließung	verkehrliche Erschließung über Ausbau des Allerseeweges, Entwässerung muss neu hergestellt werden
Restriktionen	geschützter Landschaftsbestandteil im Norden und Osten, nach § 30 BNatSchG geschützte Bereiche und teilw. Biotopkartiert (Hecken und aufgelassene Streuobstflächen, Halbtrockenrasen), Lebensraum von Fledermäusen, direkt westlich grenzt das Trinkwasserschutzgebiet Zeller Quellen an, teilweise im Baumfallbereich (30 m) zum Wald, durch Altlasten wäre bei Nutzungsänderung mit Bodeneingriff eine aktualisierte Gefährdungsabschätzung notwendig (teilw. Bestehende Untersuchungen von 2008/2009 vorhanden)
Hinweise, Besonderes	Ausbau Allerseeweg notwendig
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser

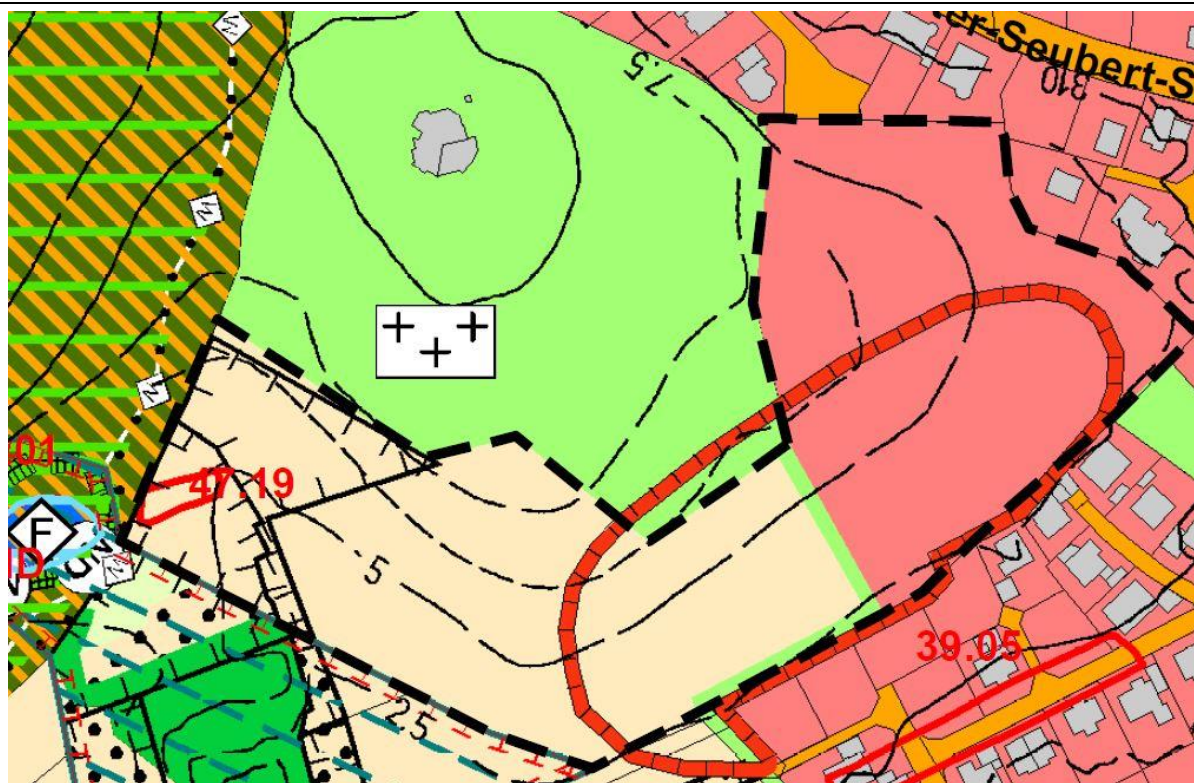
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	33.800 WP (=0,48 ha)
--	----------------------

F3: Gänsweide



Derzeitige Nutzung	Grünfläche mit Streuobst- / Hecken- und Gebüschbestand
Derzeitige Darstellung	Wohnbaufläche
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Teilerhalt innerörtlicher Grünstrukturen aufgrund ihrer klimatischen und Lebensraumfunktion, untergeordnet Schaffung von Wohnbauflächen (Reduzierung auf die bereits erschlossenen Grundstücke)
Zukünftige Darstellung	Grünfläche in steilerer Nordhanglage (ca. 0,48 ha), Wohnbauflächen an Stichstraße im Westen und an „Alter Steige“ (ca. 0,16 ha), Fußwegeverbindung (ca. 0,01 ha)
Flächengröße	0,65 ha
Erschließung	Anbindung möglich über „Gänsweide“ und „Alte Steige“, keine Änderung der öffentlichen Erschließung zu erwarten
Restriktionen	vollflächig biotopkartiert (Streuobstflächen, Hecken und Gebüsch am Grainberg zwischen Höchberg und Würzburg), Gefälle in Richtung Norden
Hinweise, Besonderes	Fläche zu 80 % im Gemeindeeigentum, Lage teilweise im Bebauungsplan „Winterleitenweg / Alte Steige / Rübezahweg“, Zugang zu Grün erhalten über Fußweg
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	4.760 WP (=0,07 ha), ggf. sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig oder bei B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig Erhalt der Grünfläche, ggf. dort punktuelle Ausgleichs- und artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen möglich

F4: Ehemalige Friedhofserweiterung



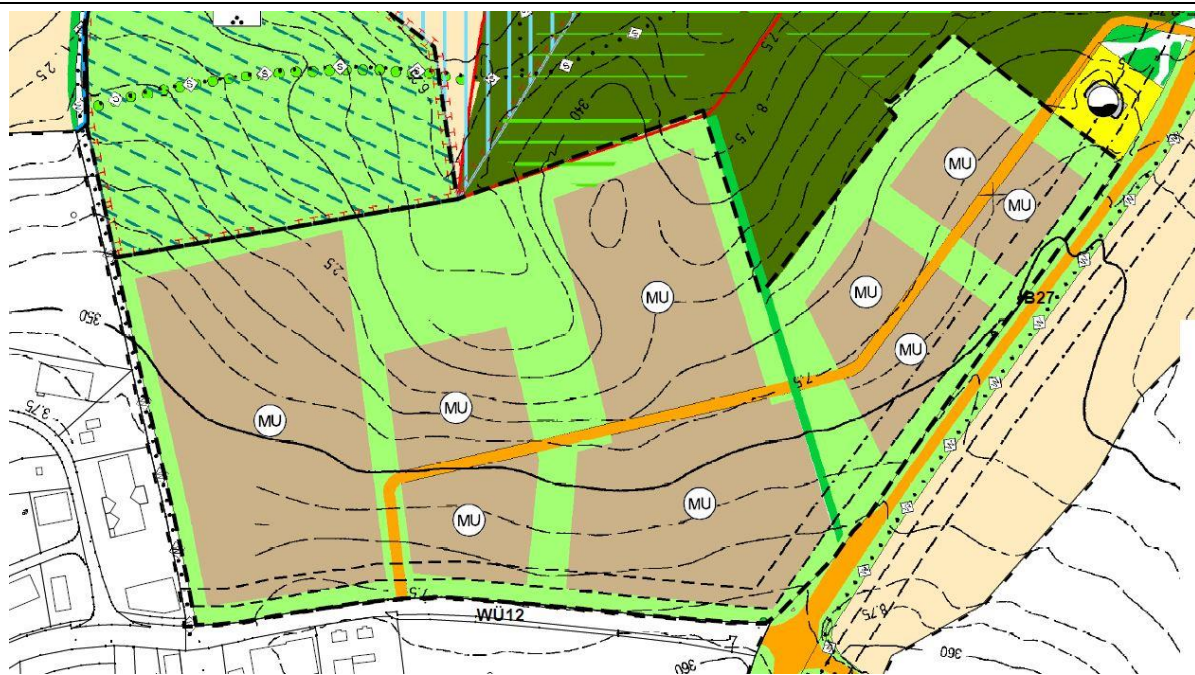
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
derzeitige Darstellung	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Schaffung von Wohnraum, Fläche wird als Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt
Zukünftige Darstellung	Wohnbaufläche (1,38 ha), Fläche für die Landwirtschaft (1,78 ha)
Flächengröße	3,16 ha
Erschließung	Straßenanbindung und Entwässerung sind neu herzustellen
Restriktionen	Bodendenkmal (Siedlung der Linearbandkeramik und der Michelsberger Kultur), teilw. Ausgleichs- und Ersatzfläche, Entzug landwirtschaftlicher Flächen, lärmtechnische Untersuchung der Straßenanbindung gem. 16. BImSchV
Hinweise, Besonderes	mögliche Fläche für Einheimischenmodell, Erschließung muss geprüft werden, Grünverbindung von Südosten in Richtung Friedhof anstreben
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, kulturelles Erbe
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	20.700 WP (=0,30 ha) Zzgl. Ausgleich der in Anspruch genommenen bereits vorhandenen Ausgleichsflächen 1 : 1, Verlegung und Neuschaffung an anderer Stelle, z. B. am westlichen Gebietsrand

F5: Senioren- / Mehrgenerationenwohnen Grundweg



Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Schaffung einer Fläche für Seniorenwohnen / Mehrgenerationenwohnen in Ortszentrum-naher-Lage
Zukünftige Darstellung	Wohnbaufläche
Flächengröße	0,62 ha
Erschließung	Straßenerschließung über Bürgermeister-Seubert-Straße und auszubauenden Grundweg, Entwässerung ist neu herzustellen
Restriktionen	schalltechnische Untersuchung der Verträglichkeit Freizeitlärm der südlich gelegenen Bolzplatzfläche / Parkplatz, Heranrücken der Wohnbebauung an landwirtschaftliche Hallen
Hinweise, Besonderes	--
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	13.020 WP (=0,19 ha) Eingrünung als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar

F6: Südzucker



Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Acker)
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsfläche
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Für die Fläche wird derzeit eine Entwicklungsstudie auf Grundlage eines Workshopverfahrens des Marktgemeinderates erarbeitet. Neben der Schwerpunktnutzung Gewerbe sollen auch Wohnen sowie ergänzende Nutzungen angesiedelt werden. Daher wird die Fläche im Flächennutzungsplan als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt. Die Fläche soll vorrangig der Entwicklung gewerblicher Flächen dienen. Es ist ein Anteil an ca. 68 % Gewerbe (9,75 ha), 18 % Wohnen (2,5 ha), 5 % Mobilität / Verkehr (0,75 ha) und 9 % Gemeinbedarf (1,30 ha) vorgesehen. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist nur bedingt möglich (siehe Variantenprüfung). Es handelt sich um einen neuen Standort mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zur Autobahn. Die Siedlungsanbindung im Sinne Ziel 3.3 LEP ist durch das angrenzende Gewerbegebiet Eisingen gegeben. Ziele sind die Weiterentwicklung Höchbergs als Gewerbestandort, die Schaffung von Arbeitsplätzen wie auch die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen. Es soll ein Standortangebot für den gesamten Wirtschaftsraum Würzburg geschaffen werden. Ziel des Marktes Höchberg ist es, den Standort über die Infrastruktur- und Umfeldqualität wie auch über Nachhaltigkeitsmerkmale als qualitativ hochwertigen Standort zu etablieren. Der Standort soll sich über diese weichen Standortfaktoren entwickeln, eine

	Standortadresse über ein Wirtschaftscluster oder Schlüsselbrachen ist derzeit noch nicht absehbar. In einem Urbanen Gebiet können aufgrund der höheren baulichen Dichte und Arbeitsplatzdichte auf gleicher Fläche mehr Arbeitsplätze generiert werden als in einem klassischen Gewerbegebiet. Es wird von einer Flächenkennziffer von 75 m² Nettobauland je Arbeitsplatz ausgegangen, dem Wert für unternehmensbezogene Dienstleistungen. Im Zuge der Nutzungsmischung kann der durch die neuen Arbeitsplätze generierte Anteil des Wohnraumbedarfs, der am Wohnstandort Höchberg zu erwarten ist im Gebiet gedeckt werden ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Zusätzlich können ergänzende Nutzungen (Gemeinbedarf / Mobilitätszentrale) innerhalb des Gebietes untergebracht werden.
Einbindung in die Landschaft	Das Gebiet soll durch Grünflächen gegliedert und in die Landschaft eingebunden werden. Der Übergangsbereich zum Waldgebiet Tiergarten soll landschaftlich gestaltet werden und damit der Standortqualität dienen (siehe Ziffern 5.1.1 und 5.1.2).
Hinweis zum Bedarf	Im Kapitel Bedarfsnachweis ist der Bedarf an Flächen für eine gewerbliche Nutzung dargelegt. Aufgrund der Eignung der Fläche für einen Standort von überörtlicher Bedeutung ist er für eine interkommunale Kooperation insbesondere mit der Stadt Würzburg geeignet. Die Stadt Würzburg hat bereits Interesse an einer Zusammenarbeit geäußert. Die Stadt Würzburg kann den eigenen Bedarf für Gewerbeansiedlungen nur teilweise auf eigenem Gebiet abdecken. (siehe Ziffer 4.2.3)
Nachbargemeindliche Abstimmung	Aufgrund der Lage der Fläche direkt an der Gemarkungsgrenze zu Eisingen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bebauten Gebieten wurde die Betroffenheit der Gemeinde Eisingen im Vorfeld des förmlichen Beteiligungsverfahrens im Rahmen einer gemeinsamen Gemeinderatssitzung am 28.01.2025 ermittelt. Auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die nachbargemeindliche Abstimmung in Bezug auf die Planungsinhalte weiterzuführen. Ebenso sollen die Bürger der Gemeinde Eisingen durch geeignete Beteiligungsformate in den Planungsprozess einbezogen werden.
Zukünftige Darstellung	Urbanes Gebiet (14,30 ha), Grünfläche (8,65 ha), Verkehrsfläche (0,12 ha)
Flächengröße	ca. 23,07 ha
Erschließung	Es sind zwei Straßenanbindungen vorgesehen, eine Anbindung an die B 27 über die vorhandene Zufahrt zum Wasserhochbehälter an der bestehenden südlichen Zufahrt nach Höchberg im Norden sowie über eine zweite Anbindung an die Kreisstraße WÜ12. Der Standort bietet den Vorteil, dass man auch den

	ursprünglich östlich der Bundesstraße angedachten Park+Ride Platz integrieren kann. Zusammen mit der durchgehenden Erschließung bietet es sich hier an die Buslinien Höchberg/Eisingen/Kist durch das Gebiet zu führen.
Entwässerung	Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird voraussichtlich an die bestehende Mischwasserkanalisation im Gewerbegebiet „Südlich der B 27“ oder dem Baugebiet „Mehle II“ angeschlossen. Für das anfallende Regenwasser ist eine Versickerung in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen vorgesehen. Vorflut ist der Tiergartenbach / Kühbach.
Restriktionen / Hinweise	Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten; ggf. erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu entwickeln. Im Gebiet selbst gibt es keine weiteren Restriktionen, nördlich grenzen Biotop (Laubwälder) / FFH-Gebiet an. Auf Eisinger Gemarkung befinden sich zwei Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe, direkt westlich grenzt das geplante Trinkwasserschutzgebiet TWV Würzburg / Zeller Quellstollen an. Die Baumfallgrenzen der angrenzenden Wälder sind zu berücksichtigen. Teilweise liegen die MU-Flächen in der Baubeschränkungszone der B27 bzw. WÜ12. Es wurde eine grobe Abschätzung zum Verkehrslärm auf Grundlage der Verkehrszahlen vorgenommen. Der Verkehrslärm hat in den Randbereichen entlang der B 27 Auswirkungen auf das Gebiet. Die Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm innerhalb des urbanen Gebietes ist mittels Gutachten nachzuweisen. Ggf. muss hier im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanes eine Gebietsgliederung vorgenommen werden (gewerbliche Nutzung entlang der B 27). Durch die bestehenden gewerblichen Betriebe z. B. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Landwehr“ in Eisingen besteht eine Lärmvorbelastung. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die schalltechnische Verträglichkeit des benachbarten Gewerbegebietes (B-Plan „Gewerbegebiet Landwehr“) mit dem Urbanen Gebiet mittels Gutachten nachzuweisen.
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Landschaftsbild, kulturelles Erbe
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	302.820 WP (=4,33 ha) Ein- und Durchgrünung als Ausgleichsmaßnahme oder faktorenmindernd anrechenbar

Als Planungsalternativen für den neuen Standort (Variante A) wurde auch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in südlicher Richtung (Variante B) sowie in nördlicher Richtung (Variante C) überprüft.

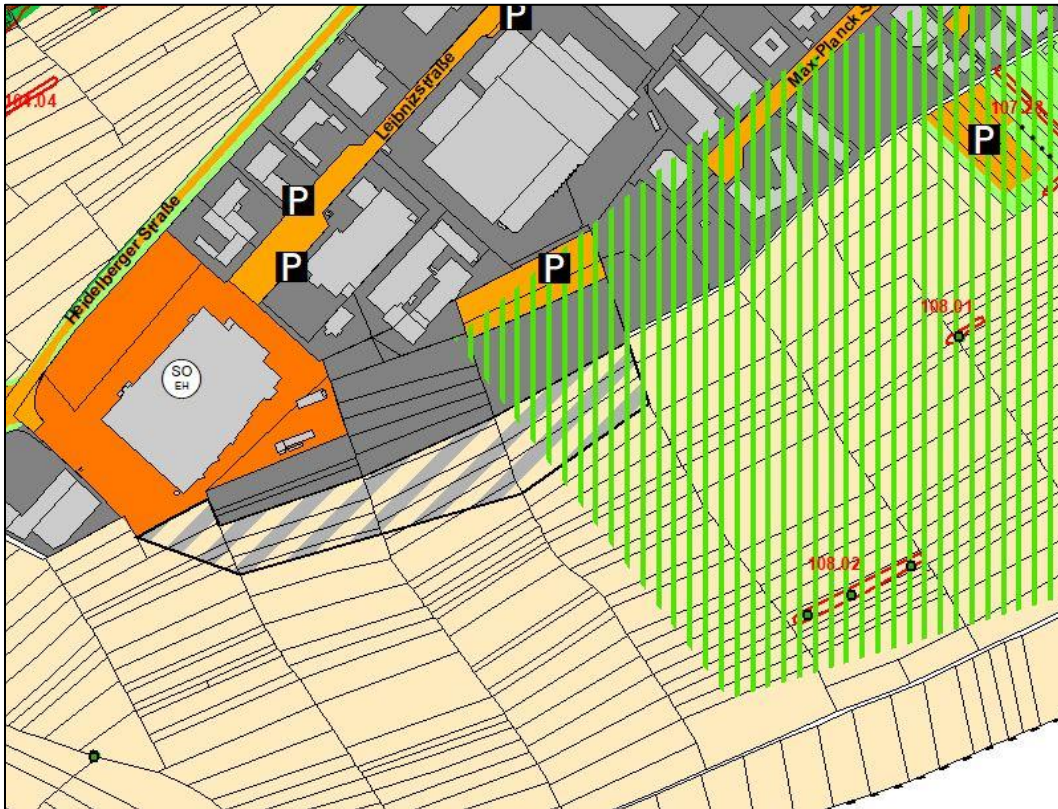
	A. Südzuckerfläche	B. Erweiterung bestehendes GE-Gebiet in Richtung Süden	C. Erweiterung bestehendes GE-Gebiet in Richtung Norden
Siedlungsstruktur	Keine Anbindung an Siedlungsflächen in Höchberg, jedoch an Siedlungsflächen in der Gemeinde Eisingen	Arrondierung, Siedlungsanbindung gegeben	Arrondierung, Siedlungsanbindung gegeben
Entwicklungsoptionen und Synergien	Entwicklungsoption eines regionalen Gewerbestandortes mit Funktionsbündelung durch MU	Räumlich-funktionale Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes	Räumlich-funktionale Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes
Straßenerschließung	Direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (Anbindung an B 27) möglich	Über Ortsstraße (Heidelberger Straße), neue Anbindung notwendig	Über Ortsstraße (Heidelberger Straße)
Entwässerung	Schmutzwasser: Anbindung an bestehendes Leitungsnetz möglich Regenwasser: Ableitung in Richtung Seewiesen, Rückhaltemaßnahmen erforderlich, naturnahe Gestaltung möglich	Schmutzwasser: Anbindung an bestehendes Leitungsnetz möglich (ggf. Pumpwerk) Regenwasser: Ableitung in Richtung Steinbachtal, Rückhaltemaßnahmen erforderlich, naturnahe Gestaltung möglich	Schmutzwasser: Anbindung an bestehendes Leitungsnetz gegeben Regenwasser: Ableitung in Richtung Kühbach; Rückhaltemaßnahmen erforderlich, naturnahe Gestaltung möglich
Nutzungskonflikte	gering, da benachbarte Nutzung Gewerbegebiet und direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz	Bei einer Erweiterung in Richtung Osten Erweiterung führt Wohnnutzung im hinteren Steinbachtal zu Einschränkungen	Bei einer Erweiterung in Richtung Osten Erweiterung führt Wohnnutzung im Bereich Kister Straße und Mehle zu Einschränkungen
Geländemorphologie	Neigung ca. 5%	Neigung ca. 9% Geländemodellierung erforderlich	Neigung ca. 9% Geländemodellierung erforderlich
Flächengröße	ca. 14 ha Nettobauland	ca. 4 ha Nettobauland	ca. 4,5 ha Nettobauland
Eigentumsverhältnisse	vollständig Markt Höchberg, keine Bodenordnung erforderlich	zahlreiche private Grundstücke, Bodenordnung erforderlich	zahlreiche private Grundstücke, Bodenordnung erforderlich
Naturlandschaft	Intensive Landwirtschaft, Gehölze Angrenzend naturnahe Wälder, zu denen	Intensive Landwirtschaft	Intensive Landwirtschaft, Biotopflächen, landschaftsprägende Gehölze, und

	Pufferflächen zu entwickeln sind		Streuobstwiesen angrenzend Pufferflächen nach Norden erforderlich
Landschaftsbild	Mäßig exponierte Lage Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung erforderlich	Sehr exponierte Lage gegenüber Steinbachtal teilweise Regionaler Grünzug Umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich	Sehr exponierte Lage gegenüber Wiesengrund mit erheblicher Bedeutung als Naherholungsgebiet Umfangreiche Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung erforderlich
Böden	Braunerde oder Parabraunerde auf Lößlehm, nach Osten teils pseudovergleyt Sehr gute landwirtschaftliche Böden	Braunerden, teils noch Parabraunerden auf Lößlehm, stark lehmig bis tonig Noch gute landwirtschaftliche Böden	Braunerden, teils noch Parabraunerden auf Lößlehm, stark lehmig bis tonig Noch gute landwirtschaftliche Böden

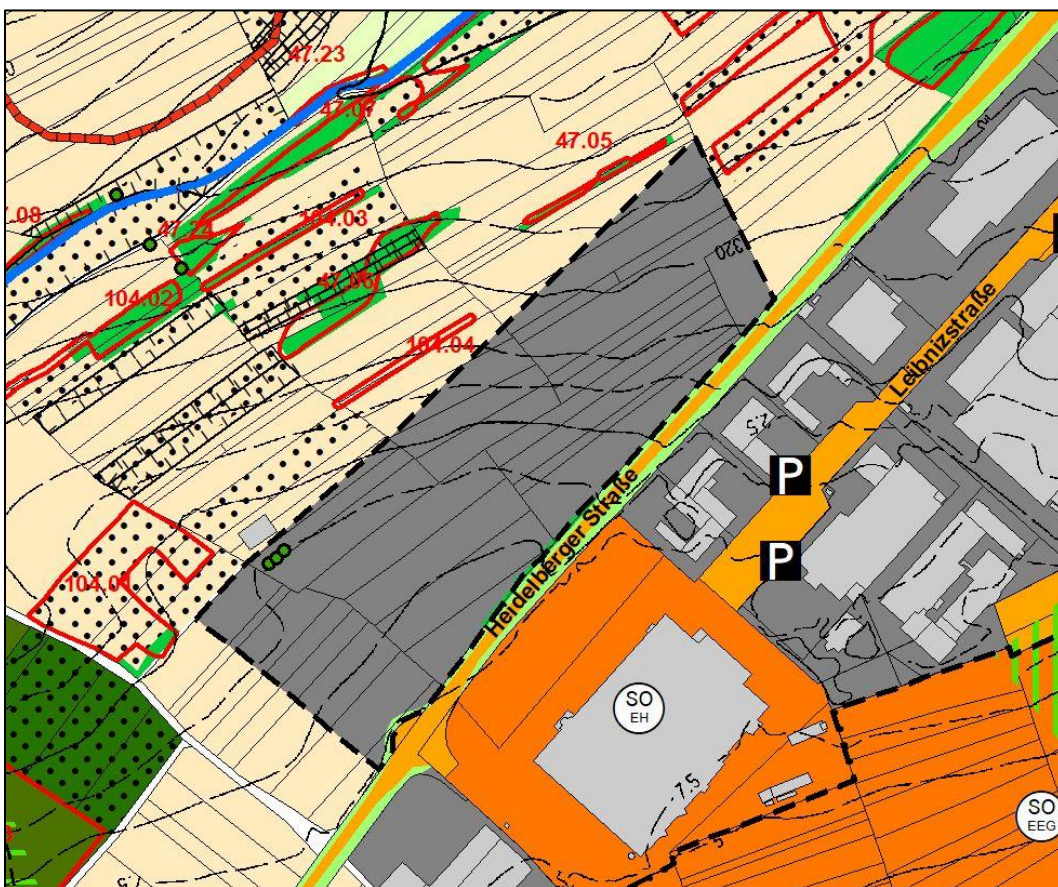
Zusammenfassung

Das bestehende Gewerbegebiet lässt sich in Richtung Nordwesten oder Süden nur noch in geringen Umfang von jeweils ca. 4 ha erweitern. Umfangreichere Erweiterungen wären mit wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie mit Nutzungseinschränkungen aufgrund des Lärmimmissionsschutzes verbunden. Die Umsetzung ist aufgrund der vielen kleinen Privatgrundstücke schwierig. Eine Bodenordnung über ein Umlegungsverfahren ist nicht zielführend, so dass der Markt Höchberg alle Grundstücke erwerben müsste.

Die Südzuckerfläche Variante A ist dagegen mit wenig Einschränkungen verbunden und ist auch aufgrund des gemeindlichen Grundeigentums einfacher umsetzbar. Außerdem bieten Lage und Flächengröße das Potenzial für einen regionalen Standort in interkommunaler Zusammenarbeit. Die Inanspruchnahme ertragreicher Böden kann durch die multifunktionale Nutzung, gliedernden Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung und den naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen der weiteren Planung vermindert werden.

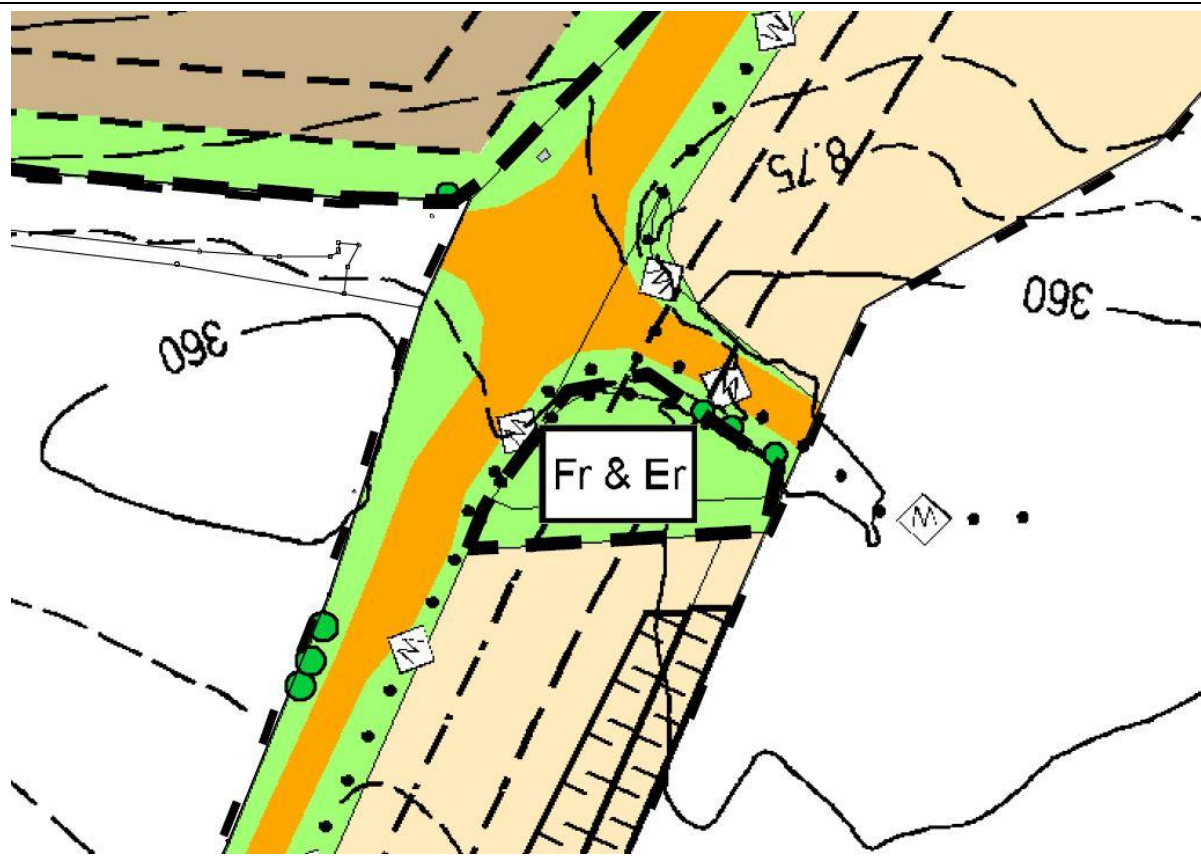


Variante B Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in südlicher Richtung



Variante C: Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in nördlicher Richtung

F7: Am Guttenberger Wald



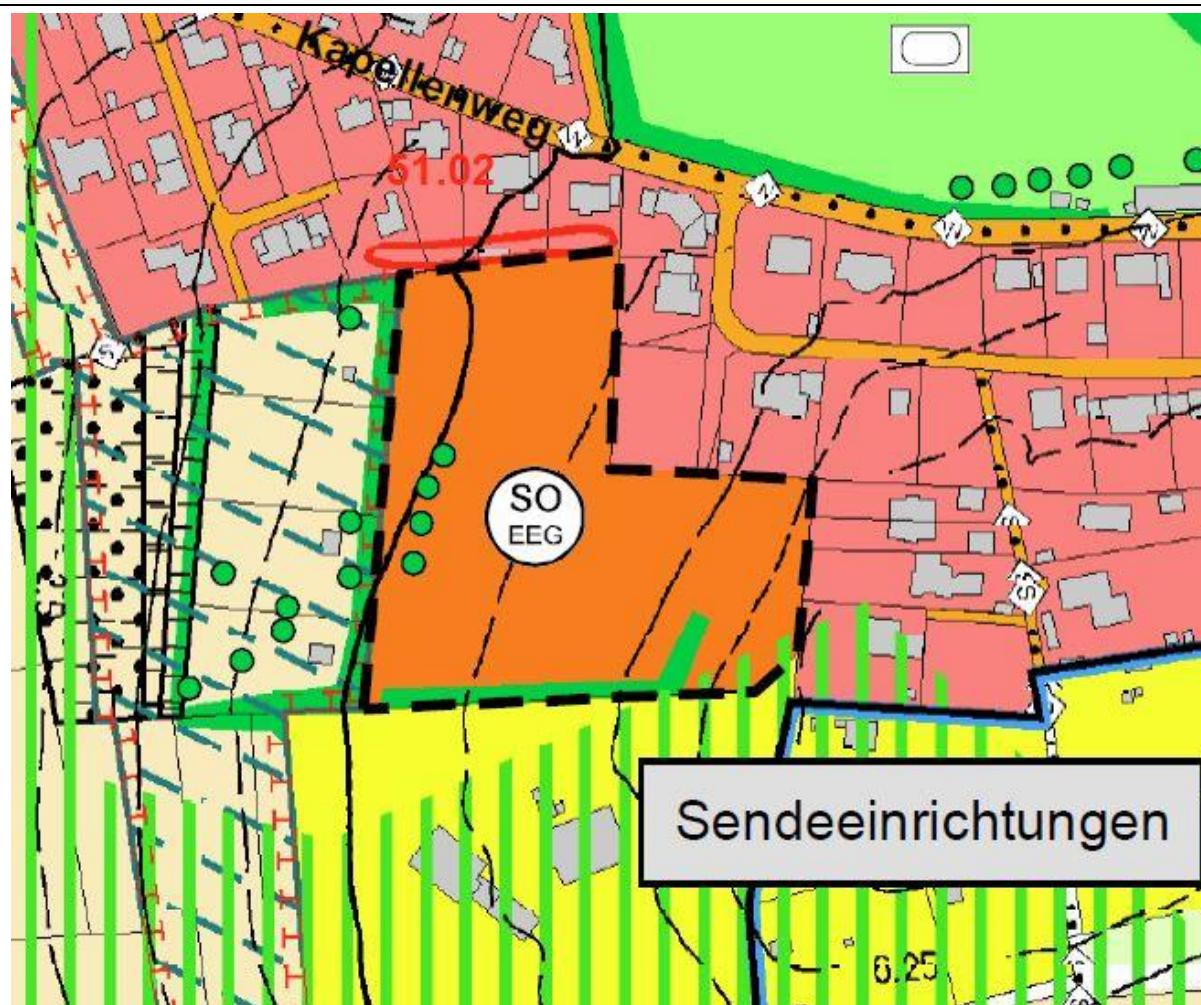
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Schaffung einer Freizeitfläche (Pumptrack)
Zukünftige Darstellung	Grünfläche: Freizeit und Erholung (ca. 0,18 ha)
Flächengröße	0,18 ha
Erschließung	über bestehende Kreuzung an der B27, Anbindung an Radwegenetz
Restriktionen	direkt östlich grenzt das FFH-Gebiet „Irtenberger und Guttenberger Wald“ an, Baumfallgrenze, teilw. Bauverbots- / Baubeschränkungszone, Entzug landw. Flächen
Hinweise, Besonderes	--
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	4.320 Wertpunkte (ca. 0,06 ha)

F8: Fläche für erneuerbare Energien südlich des Gewerbegebietes



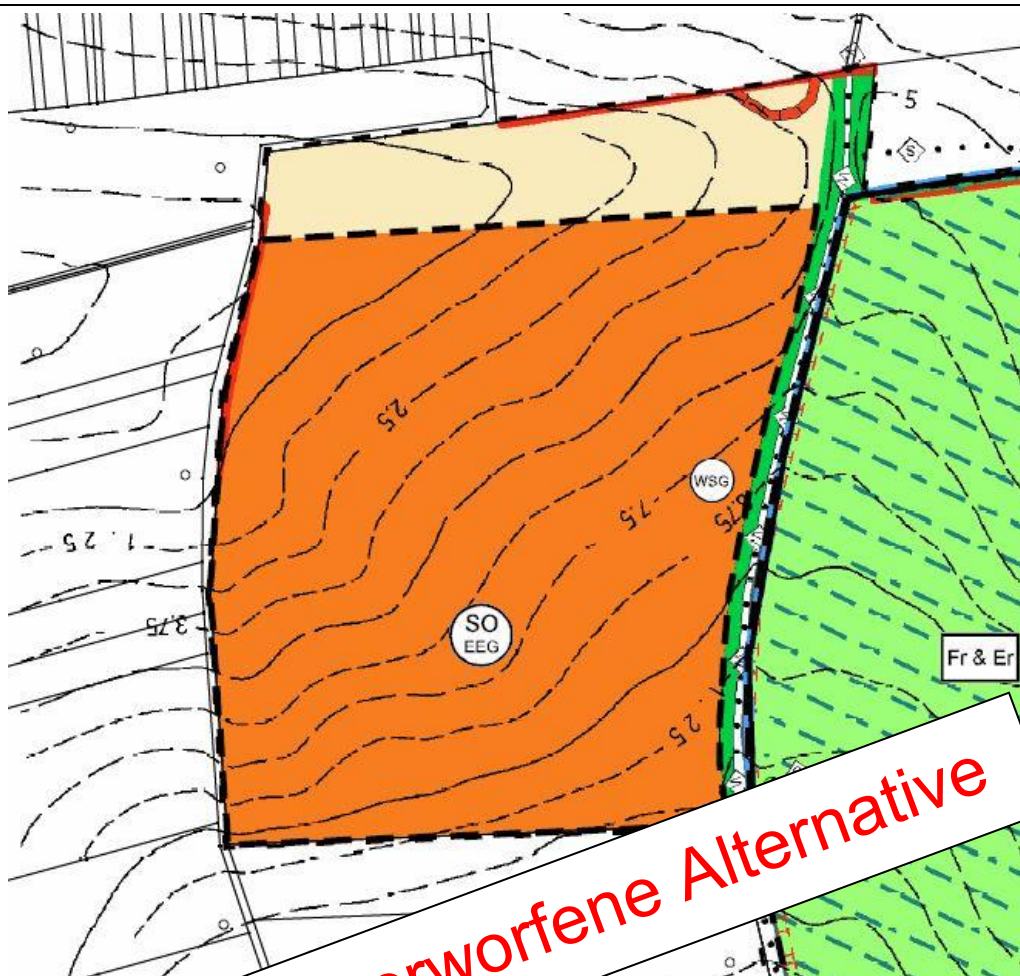
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
Derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft mit teilw. Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Biotopvernetzung durch Sicherung und Entwicklung von Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Einzelbäumen; bevorzugte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
Entwicklungsziel und Begründung der Änderung	Schaffung von Flächen für Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien
Zukünftige Darstellung	Sondergebiet: Erneuerbare Energien (ca. 12,1 ha), Grünfläche: Eingrünung (ca. 1,43 ha)
Flächengröße	13,53 ha
Erschließung	nicht notwendig
Restriktionen	Fläche liegt teilweise im regionalen Grünzug, Entzug landw. Flächen, ggf. landw. Immissionen (Staub), viele private Eigentümer, ggf. schalltechnische Untersuchung und Blendgutachten erforderlich
Hinweise, Besonderes	Möglichkeit für Photovoltaik, Agro-Solar und Solar-Carports (im Nordteil zum Gewerbegebiet hin), Fläche entspricht 1,6 % des Gemeindegebietes
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	217.800 Wertpunkte (ca. 3,11 ha) Eingrünungsmaßnahmen als Ausgleichsflächen anrechenbar

F9: Am Sendeturm



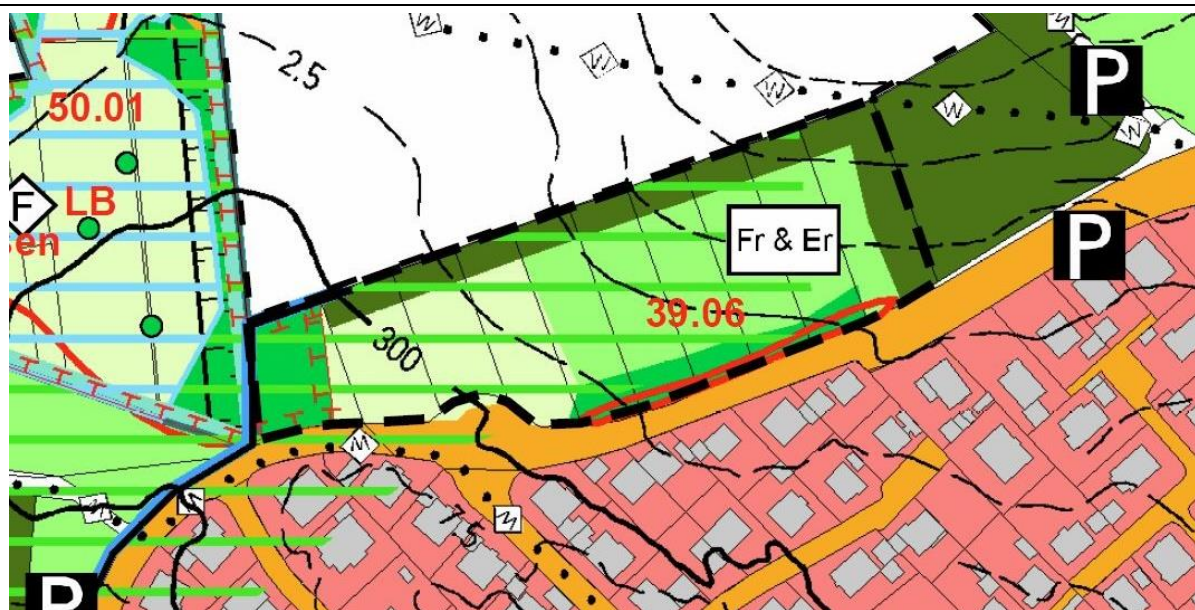
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung	Sondergebiet: Erneuerbare Energien
Flächengröße	1,43 ha
Begründung der Änderung	Schaffung von Flächen für Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien
Erschließung	nicht notwendig
Restriktionen	Entzug landwirtschaftlicher Flächen, leichte Nordhanglage, ggf. schalltechnische Untersuchung und Blendgutachten erforderlich
Hinweise, Besonderes	Fläche gehört einem Eigentümer
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	68.640 Wertpunkte (ca. 0,98 ha)

F10: PV-Standort



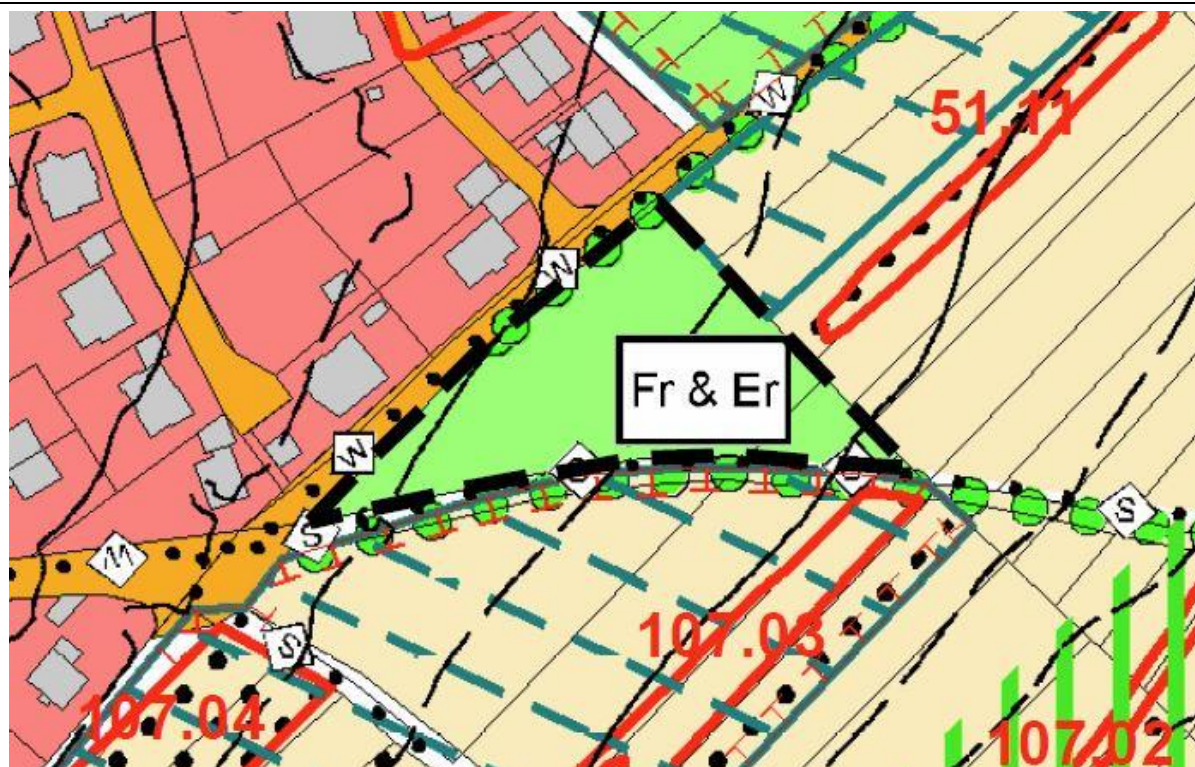
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
derzeitige Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft
Flächengröße	Sondergebiet: Erneuerbare Energien
Begründung der Änderung	8,05 ha
Erschließung	Schaffung von Flächen für Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien
Restriktionen	nicht notwendig
Hinweise, Besonderes	Entzug landwirtschaftlicher Flächen, Nordhanglage, liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet TWV Würzburg, Zeller Quellstollen
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Möglichkeit für gemeinsames Projekt mit Gemeinde Eisingen, Fläche gehört einem Eigentümer
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Landschaftsbild
	144.900 Wertpunkte (ca. 2,07 ha)
	Eingrünungsmaßnahmen als Ausgleichsflächen anrechenbar

F11: Fasanenstraße



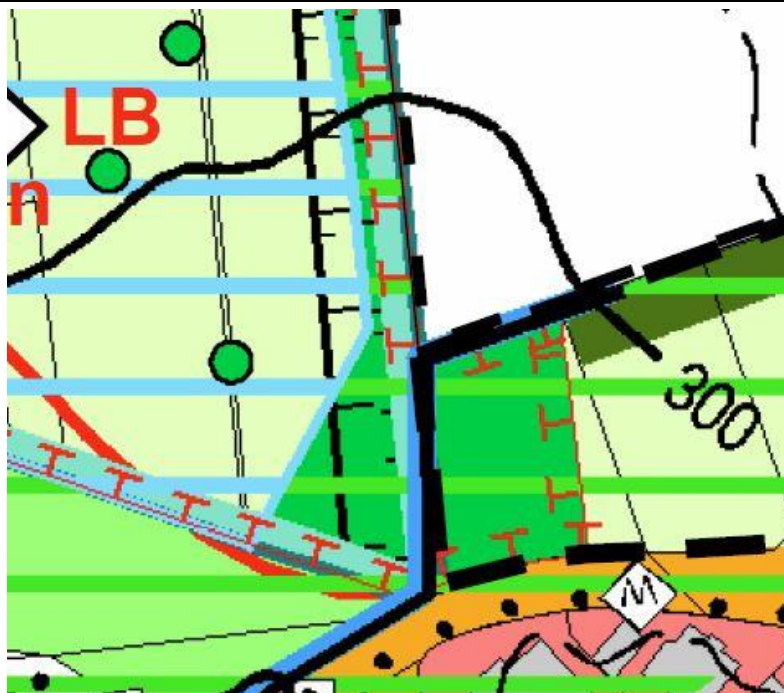
Derzeitige Nutzung	Grünfläche
derzeitige Darstellung	Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Flächen für Wald, Erhalt / Entwicklung landschaftsbestimmender, ortsbildprägender Gehölzstrukturen (Art. 13 e BayNatSchG)
Zukünftige Darstellung	Grünfläche (ca. 0,09 ha), Wald / Gehölze (ca. 0,34 ha), Dauergrünland (ca. 0,5 ha) und Grünfläche: Freizeit + Erholung (ca. 0,5 ha)
Flächengröße	1,43 ha
Begründung der Änderung	Fläche bislang nicht umgesetzt, Immissionstechnisch ist eine extensive Sportnutzung einfach umzusetzen und zudem auch besser verträglich mit dem hohen Landschaftswert, entspricht derzeitiger Nutzungspraxis
Erschließung	über Fasanenstraße
Restriktionen	teilw. biotopkartiert (aufgelassene und extensiv genutzte Obstwiesen und Gebüsche), angrenzender Landschaftsbestandteil, angrenzendes FFH-Gebiet, Baumfallgrenze, ggf. Immissionen auf Wohnbebauung, angrenzendes Trinkwasserschutzgebiet TWV Würzburg / Zeller Quellstollen
Hinweise, Besonderes	Fläche im Eigentum des Freistaats Bayern
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	32.000 WP (ca. 0,46 ha) Annahme: Erhalt von Grünfläche, Wald/Gehölzen und Dauergrünland

F12: Weg zum Kreuz



Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung
derzeitige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Zukünftige Darstellung	Grünfläche: Freizeit und Spiel / Erholung
Flächengröße	0,4 ha
Begründung der Änderung	Schaffung von Spiel- und Freizeitbereichen am östlichen Ortsrand
Erschließung	über Weg zum Kreuz / Kapellenweg
Restriktionen	Entfall landwirtschaftlicher Flächen, angrenzende Biotope
Hinweise, Besonderes	--
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	2.400 WP (ca. 0,03 ha)

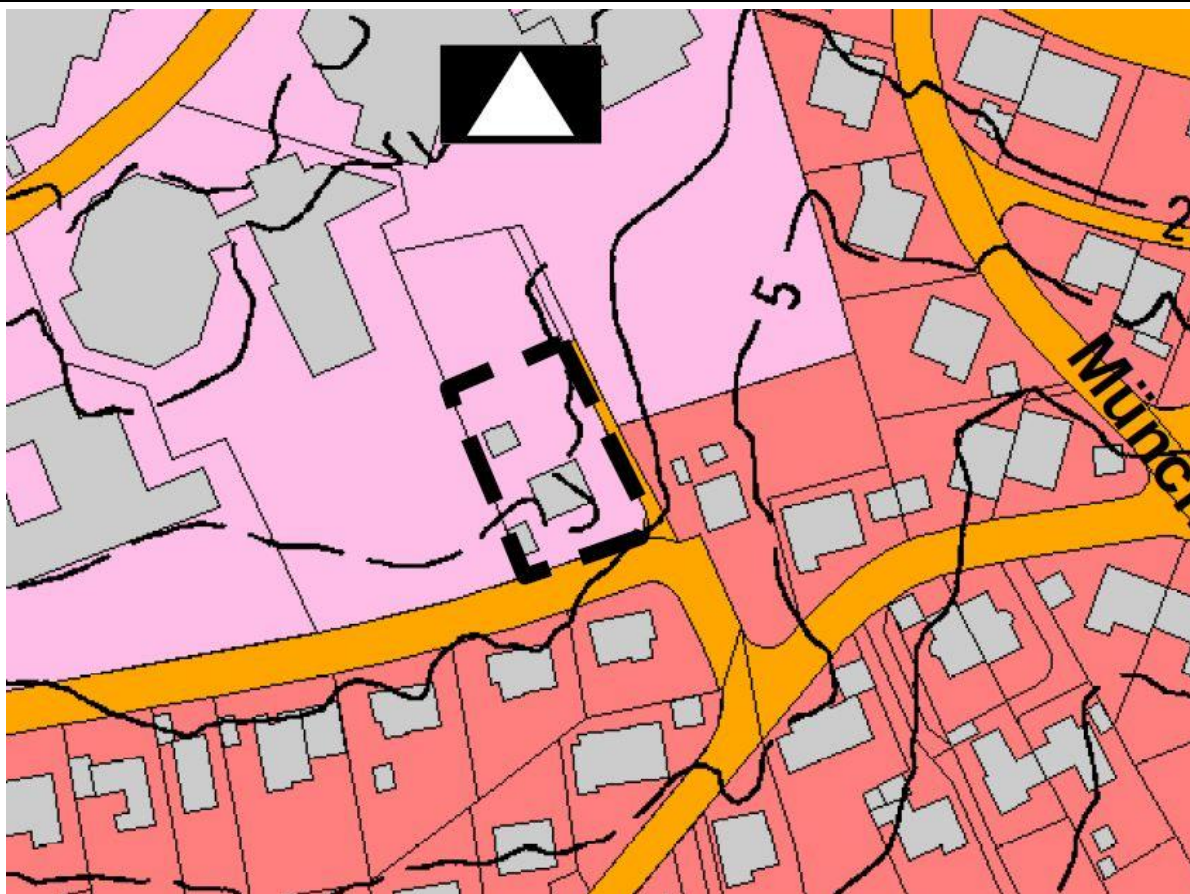
F14: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der gesamten Gemarkung – Anpassung der bereits vorhandenen Darstellungen



Bspw. Auszug aus der Gesamtfortschreibung

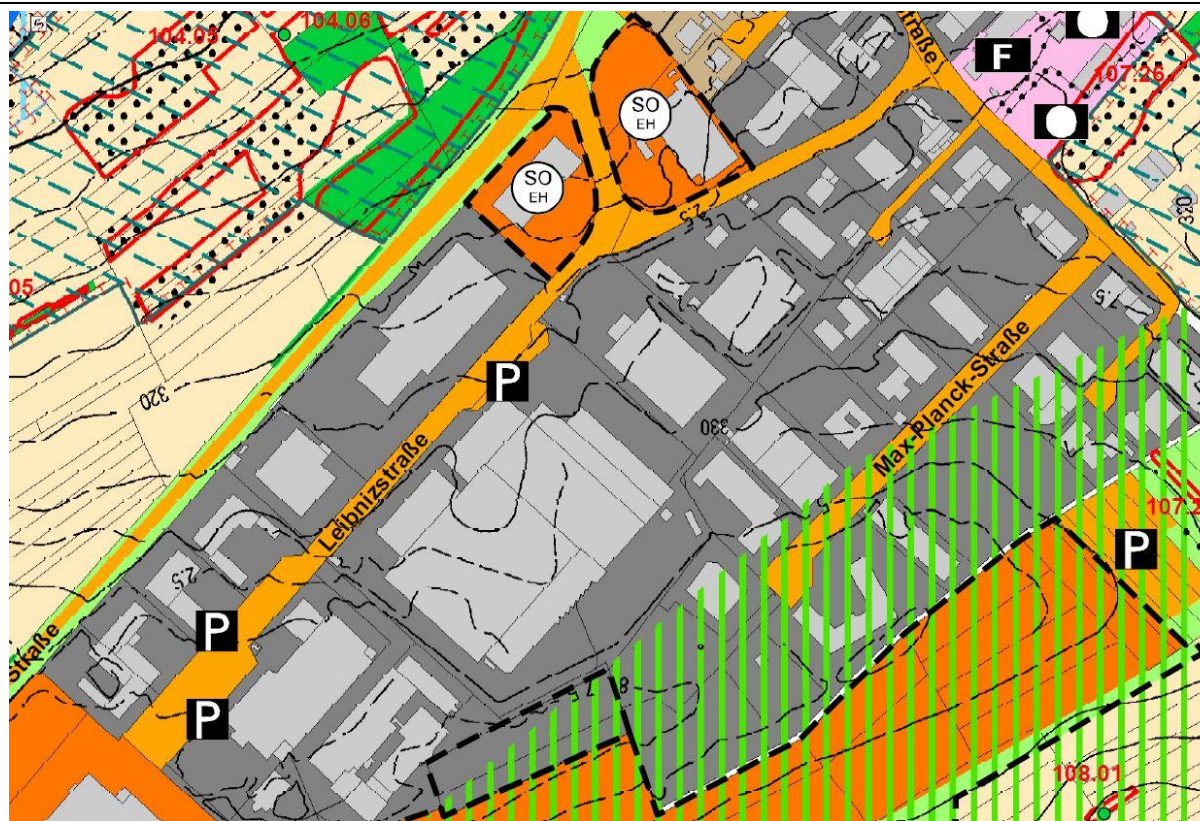
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Nutzung, Wald, Grünflächen, Gewässer
derzeitige Darstellung	--
Zukünftige Darstellung	Anpassung der Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächengröße	113,5 ha
Begründung der Änderung	Bereiche mit wertvollen Biotopstrukturen und bereits vorhandenen Ausgleichsflächen, Ergänzung des Biotopverbunds durch weitere Ausgleichsflächen, Puffer- und Biotopflächen sowie Pflege und Entwicklungsmaßnahmen
Erschließung	-
Restriktionen	(land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Biotope und Schutzgebiete)
Hinweise, Besonderes	Fachliche Zielsetzungen für Biotope und Schutzgebiete bei der Auswahl von Maßnahmen besonders berücksichtigen
Betroffene Schutzgüter (gem. Kapitel 7.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 7.5.2)	Keiner Naturschutzfachliche Aufwertung und Anrechnung von Teilbereichen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

F15: Schule



Derzeitige Nutzung	Wohnnutzung
derzeitige Darstellung	Wohnbaufläche
Zukünftige Darstellung	Gemeinbedarf: Schule
Flächengröße	0,12 ha
Begründung der Änderung	der Landkreis beabsichtigt die Fläche zu erwerben, hier besteht die Möglichkeit einer gemeinsamen Turnhallenerweiterung
Erschließung	besteht über bestehendes Schulgelände bzw. über die Eduard-Buchner-Straße, keine Änderung der öffentlichen Erschließung zu erwarten
Restriktionen	--
Hinweise, Besonderes	--
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	Voraussichtlich nur geringer Ausgleichsbedarf in Abhängigkeit von der geplanten Nachverdichtung (Annahme 20 %). 720 WP (ca. 0,01 ha)

F16: Gewerbegebiet Süd



Derzeitige Nutzung	Einzelhandel (nördliche Flächen), Parkplatz (südliche Fläche)
derzeitige Darstellung	Gewerbliche Baufläche (nördliche Flächen), Verkehrsfläche: Parkplatz (südliche Fläche)
Zukünftige Darstellung	Sondergebiet Einzelhandel (nördliche Flächen, 1,07 ha), gewerbliche Baufläche (südliche Fläche, 0,45 ha)
Flächengröße	1,52 ha
Begründung der Änderung	Derzeit befindet sich eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ in Aufstellung. Durch die Festsetzungen der Sondergebiete sowie der Änderung der Parkplatzfläche in gewerbliche Baufläche muss der Flächennutzungsplan angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt im Rahmen der Gesamtfortschreibung.
Erschließung	bereits erschlossen über Bestand
Restriktionen	--
Hinweise, Besonderes	--
Schutzgüter (gem. Kapitel 6.3)	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Landschaftsbild
Ausgleichsbedarf (gem. Kapitel 6.4)	Voraussichtlich kein Ausgleichsbedarf, bereits in der Änderung des Bebauungsplans abgearbeitet

Berichtigungen

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden zudem folgende Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgenommen:

Nr.	Bebauungsplan nach § 13a BauGB	rechtswirksame Darstellung im FNP	Festsetzungen im B-Plan / Darstellung in Gesamtfortschreibung FNP
B1	„Seeweg“, i. d. F. d. 3. Änderung vom 06.11.2018	Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Aufnahme von sozialen Zwecken in Gemeinbedarfsfläche sowie in Teilbereichen Änderung in Wohnbaufläche (WA)
B2	„Nahversorgung Hexenbruch“ vom 08.08.2019	Gemeinbedarf: Schule	Verkehrsfläche: Parkplatz sowie Sondergebiet: Einzelhandel
B3	„Büro- und Geschäftshaus Winterleitenweg 1“ vom 08.08.2019	teilw. Straßenverkehrsfläche (südl. Winterleitenweg)	Wohnbaufläche (südl. Winterleitenweg)

7. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung erforderlich.

Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde ermöglicht. Die Umweltprüfung ist mit dem Umweltbericht in das Bauleitplanverfahren eingebunden. Der Untersuchungsumfang und der Detaillierungsgrad bezüglich der verschiedenen Schutzgüter, auch ihre Wechselwirkungen untereinander, ist unter Abstimmung mit den Fachbehörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange festzulegen.

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar.

Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potenzielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Der Umweltbericht ist ein Teil der Begründung des Bauleitplanverfahrens und nimmt daher am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

7.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg ist gemäß §2 (4) BauGB eine Umweltprüfung erforderlich.

Das Ergebnis dieser Umweltprüfung wird in dem hier vorgelegten Umweltbericht im Kapitel 7 mit den für die Abwägungsentscheidung relevanten Angaben zusammengestellt.

Die Gliederung des Umweltberichts orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 des BauGB.

Folgende Punkte zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, die zu Themenkomplexen zusammengefasst werden können, werden im Folgenden bzgl. ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter geprüft:

- Anpassungen und Reduzierungen bestehender Bauflächenausweisungen
- Ausweisungen neuer Wohnbauflächen und eines Urbanen Gebietes inkl. notwendiger Verkehrserschließungen
- Prüfung von Standorten für regenerative Energien für eine möglichst energieautarke Kommune
- Ergänzung und Anpassung der Naherholungsangebote
- Aufbau und Konkretisierung eines Biotopverbundsystems durch Anlage von Pufferstrukturen bzw. Trittsteinen und Biotopverbundelementen, Abgleich mit den Planungskonzepten der Nachbarkommunen, v.a. der Stadt Würzburg, Konzeption für mögliche Ausgleichs- und Ersatzflächen, Vorschläge für geeignete Vermeidungsmaßnahmen. Aussagen zu erforderlichen Pflegemaßnahmen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen oder zum Erhalt des Landschaftsbildes. Maßnahmen zum Wasserrückhalt und zum Klimaschutz

Wesentliche Kriterien zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit der geplanten Änderungen sind lokale und globale Klimaschutzaspekte, Gewässerschutz und Wasserrückhalt in der Fläche.

Dabei werden auch die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien, die Umsetzung von Mobilitätskonzepten sowie siedlungsnaher Naherholungsangebote mit Möglichkeiten zum Naturerlebnis bewertet.

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgt auf der Basis einer aktualisierten Bestandsaufnahme des gesamten Gemeindegebietes und unter Berücksichtigung und Darstellung der fachlichen Vorgaben zu

Schutzgebieten des BNatSchG bzw. BayNatSchG sowie der nachrichtlichen Übernahme der Bayerischen Biotopkartierung (gegenüber dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2005 unverändert), des Ökoflächenkatasters, der Bodendenkmale, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.

Diese redaktionellen Übernahmen aus anderen Fachplanungen und Rechtsvorschriften sind ohne Auswirkungen auf die Schutzgüter, so dass sie auch keiner Bewertung in diesem Umweltbericht unterzogen werden können. Sie sind jedoch wichtige Vorgaben für die Ableitung und Konkretisierung von lokalen Handlungsfeldern und Zielkonzepten (örtliches Biotopverbundsystem, Ausweisung von geeigneten Bereichen für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen etc.).

Die 15 Änderungsflächen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg werden nachfolgend einer Umweltprüfung unterzogen:

- Änderungsfläche F1: DERAG-Zentrum
- Änderungsfläche F2: Allerseeweg
- Änderungsfläche F3: Gänsweide
- Änderungsfläche F4: Ehemalige Friedhofserweiterung
- Änderungsfläche F5: Senioren-/Mehrgenerationenwohnen Grundweg
- Änderungsfläche F6: Südzucker
- Änderungsfläche F7: Am Guttenberger Wald
- Änderungsfläche F8: Fläche für erneuerbare Energien südlich des Gewerbegebietes
- Änderungsfläche F9: Am Sendeturm
- ~~- Änderungsfläche F10: PV-Standort westliche Gemeindegrenze zu Eisingen (geprüfte und verworfene Variante)~~
- Änderungsfläche F11: Fasanenstraße
- Änderungsfläche F12: Weg zum Kreuz
- Änderungsfläche F13: „Waldarium“, Seewiesen
- Änderungsflächen F14: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der gesamten Gemarkung – Anpassung der bereits vorhandenen Darstellungen
- Änderungsfläche F15: Schule
- Änderungsfläche F16: Gewerbegebiet Süd

7.3 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachfolgend werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Marktes Höchberg auf die einzelnen Schutzgüter zunächst verbal abgehandelt und anschließend nochmals tabellarisch zusammengestellt (siehe Kap. 7.3.9).

7.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die getroffenen Darstellungen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Marktes Höchberg lassen sich in ihren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wie folgt bewerten:

Mit der Änderung von Gebietsausweisungen ergeben sich kleinflächige bedarfs- und nachfrageorientierte Ausweisungen von Wohngebieten im Bereich DERAG-Zentrum (Änderungsfläche F1). Bei den beiden Änderungsflächen F2 zwischen Alleeweg und Seeweg bzw. F3 Gänsweide werden bestehende Gebietsausweisungen reduziert.

Mit der Änderungsfläche F4 wird auf einer nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsfläche ein zusätzliches Wohngebiet angeboten, das kurze Wege für Erschließung und Versorgung bietet und vorhandene Infrastruktur nutzt. Die Änderungsfläche F5 mit dem Senioren-/Mehrgenerationenwohnen am Grundweg nutzt ebenfalls vorhandene Infrastruktur- und Naherholungspotenziale.

Dieser Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Nordwesten (Änderungsflächen F4 und F5) steht die Reduzierung von Wohnbauflächen am Rand ökologisch empfindlicher Landschaftsräume gegenüber (z. B. F2).

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit diesen Änderungen nicht verbunden.

Die Ausweisung des Urbanen Gebietes im Westen (Änderungsfläche F6 „Südzucker“) schafft ein neues Standortangebot mit optimaler Erschließung an das überregionale Straßennetz, das Bedeutung für das überörtliche Angebot an Gewerbeflächen hat und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen wird. Neben der Schwerpunktnutzung Gewerbe sollen auch Wohnen sowie ergänzende Nutzungen angeboten werden.

Die Ergänzung des Angebotes an Flächen für Freizeit und Erholung (F7 am Guttenberger Wald (Pumptrack) und F12 am Weg zum Kreuz) dient der siedlungsnahen Versorgung mit Spiel- und Freizeitangeboten und insbesondere der Verbesserung der Angebote für Jugendliche und Familien, wirkt sich also positiv auf das Schutzgut aus. Die Differenzierung der Nutzungen innerhalb der Änderungsfläche F11 an der Fasanenstraße dient vor allem der Sicherung der dortigen Bestandsnutzung.

Die Anlage des „Waldariums“ westlich des Spitalholzes (Änderungsbereich F13) bietet zusätzliche Angebote für Naturerleben und Wissensvermittlung und trägt deshalb zur Verbesserung des Naherholungsangebotes bei.

Die Rücknahme der Erweiterungsfläche für den Neuen Friedhof für eine Wohnnutzung (F4) ist ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, weil der Bedarf aufgrund der Änderung der Bestattungskultur allgemein mit dem Trend zur Urnenbestattung nicht mehr gegeben ist.

Die Standorte für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlagen) auf den Änderungsbereichen F8 und F9 kommen in vergleichsweise wenig einsehbaren Landschaftsausschnitten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zu liegen, so dass die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion räumlich beschränkt ist.

Die Anpassungen und Erweiterungen der Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) dienen dem Erhalt bzw. der Entwicklung der Arten- und Lebensraumvielfalt und einer intakten Umwelt. Die Zielsetzungen der Bauleitplanung werden in nachfolgenden Planungsschritten durch Pflanz- und Ansaatmaßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbunds, durch notwendigen Pflegemaßnahmen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und umgesetzt.

Die Änderungsflächen F15 (Schule) und F16 (Gewerbegebiet Süd) stellen Anpassungen von Gebietsdarstellungen an die angrenzenden Nachbarnutzungen dar, die ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind.

Diese Darstellungen sind bezüglich der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit indifferent bzw. in der Summe leicht positiv zu bewerten. Von dem Erhalt dieser Lebensraumqualität profitiert der Mensch vor allem durch den möglichen Naturgenuss und das Naturerleben mit den Angeboten in unmittelbarer Nähe zu den Siedlungen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten.

7.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Durch die Umnutzung der bereits bebauten Flächen am DERAG-Zentrum (Änderungsbereich F1) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Durch entsprechende Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen auf der nachfolgenden Planungsebene die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume weiter zu minimieren.

Die Reduzierung von bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen F2 und F3 verringert die Inanspruchnahme von wertvollen Grünflächen gegenüber der ursprünglichen Planung und trägt zu einer Entlastung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume bei. Die verbleibende Beeinträchtigung durch den Teilverlust von Lebensräumen sowie die Beeinträchtigung angrenzender wertvoller Lebensräume ist durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene soweit als möglich zu verringern.

Mit den beiden Wohngebietsausweisungen südlich des Neuen Friedhofs (Änderungsbereiche F4 und F5) und dem neuen Urbanen Gebiet (Änderungsbereich F6) sowie der Freizeitfläche mit Pump Track (Änderungsbereich F7) werden landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt. Mit entsprechenden

Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung sowie der notwendigen Ausgleichsflächen kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume deutlich minimiert werden.

Pufferbereiche sind insbesondere zu den angrenzenden wertvollen Waldbeständen bei den Änderungsbereichen F6 und F7 notwendig.

Von den geplanten Standorten für die Erzeugung von regenerativer Energie (Änderungsbereiche F8 und F9) sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Besonderes Augenmerk ist auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie auf die naturnahe Gestaltung der Anlagen mit Bepflanzung und Ansaaten zu legen.

Die Maßnahmen im Änderungsbereich F11 an der Fasanenstraße sichern den Bestand. Die mit der ursprünglichen Planung der Sporthalle verbundenen Beeinträchtigungen des westlich anschließenden wertvollen Biotopkomplexes werden somit deutlich verringert, das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume gegenüber der ursprünglichen Planung entlastet.

Die Maßnahme zur Entwicklung neuer Grünflächen (Änderungsbereiche F12 Weg am Kreuz sowie F13 „Waldarium“, Seewiesen) tragen mit den vorgesehenen Bepflanzungen und der Entwicklung neuer Lebensräume zur Verbesserung des Biotopverbundes sowie zur Schaffung von Trittsteinen und Pufferflächen bei.

Die voraussichtlichen Auswirkungen durch die Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sind in der Summe überwiegend sehr positiv zu bewerten, v.a. weil sie der Sicherung und Entwicklung von naturnahen und wertvollen Lebensräumen dienen.

Die Änderungsflächen F15 (Schule) und F16 (Gewerbegebiet Süd) stellen Anpassungen von Gebietsdarstellungen an die angrenzenden Nachbarnutzungen (F16 bereits im Bebauungsplan vollzogen) dar, die ohne wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sind.

7.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Für das Schutzgut Boden und Fläche ergeben sich durch die Umnutzung der bereits bebauten Flächen am DERAG-Zentrum (Änderungsbereich F1) keine erheblichen Auswirkungen. Die Maßnahme dient der Revitalisierung bereits bebauter Bereiche und reduziert somit die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Die Reduzierung von bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen F2 und F3 verringert die mögliche Versiegelung in diesen Bereichen und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes. Der Erhalt von Grünflächen innerhalb der Siedlungsflächen schützt auch die Böden in diesem Bereich.

Mit den beiden Wohngebietsausweisungen südlich des Neuen Friedhofs (Änderungsbereiche F4 und F5) und dem neuen Urbanen Gebiet (Änderungsbereich F6) werden landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf der nachfolgenden Planungsebene kann die Beeinträchtigung jeweils vermindert werden. Gleichzeitig kann ein verdichtetes Bauen auch die Inanspruchnahme von weiteren Flächen im Außenbereich reduzieren.

Bei der Realisierung der Pump-Track Anlagen (Änderungsfläche F7) ist besonders darauf zu achten, dass der Versiegelungsgrad der Flächen möglichst geringgehalten wird, um die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche zu reduzieren.

Von den geplanten Standorten für die Erzeugung von regenerativer Energie (Änderungsbereiche F8 und F9) sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da der natürliche Bodenaufbau nicht verändert wird und die Maßnahmen reversibel sind. Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der Modulflächen (Agrophotovoltaik, Dichte der Belegung, Begrünung der Flächen unter und zwischen den Modulen) auf der nachfolgenden Planungsebene kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden weiter verringert werden.

Die Maßnahmen im Änderungsbereich F11 an der Fasanenstraße sichern den Bestand und sind deshalb ohne Auswirkungen.

Die Maßnahme zur Entwicklung neuer Grünflächen (Änderungsbereiche F12 Weg am Kreuz sowie F13 „Waldarium“, Seewiesen) tragen mit den vorgesehenen Bepflanzungen geringfügig zu einer Entlastung des Bodenhaushaltes gegenüber der derzeitigen Ackernutzung bei.

Mit den vorgesehenen Konzepten für Biotopverbundstrukturen und Trittsteine sowie Puffer- und Entwicklungsflächen durch die Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) können Beeinträchtigungen durch konkurrierende (Nachbar-)Nutzungen mit dem Eintrag von Schadstoffen in Wasser und Boden vermieden werden, was sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken kann.

Mit diesen Planungen ist weder mittelbar noch unmittelbar eine Bodenversiegelung oder anderweitige Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden verbunden. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten.

Bei den Änderungsflächen F15 (Schule) und F16 (Gewerbegebiet Süd) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, weil es sich bereits um bebaute Flächen handelt, bei denen eine Anpassung von Gebietsdarstellungen an die angrenzenden Nachbarnutzungen vorgenommen wird.

7.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich trotz der Lage im Trinkwasserschutzgebiet der Zeller Quellen durch die Umnutzung der bereits bebauten Flächen am DERAG-Zentrum (Änderungsbereich F1) keine erheblichen Auswirkungen.

Die Reduzierung von bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen F2 und F3 verringert die mögliche Versiegelung in diesen Bereichen und damit die Beeinträchtigung des Schutzgutes. Der Erhalt von Grünflächen innerhalb der Siedlungsflächen, die auch weiterhin der Grundwasserneubildung dienen, wirkt positiv auf das Schutzgut Wasser.

Mit den beiden Wohngebietsausweisungen südlich des Neuen Friedhofs (Änderungsbereiche F4 und F5) und dem neuen Urbanen Gebiet (Änderungsbereich F6) werden landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf der nachfolgenden Planungsebene kann die Beeinträchtigung jeweils deutlich vermindert werden.

Bei der Realisierung der Pump-Track Anlage (Änderungsfläche F7) ist besonders darauf zu achten, dass der Versiegelungsgrad der Flächen möglichst geringgehalten wird, um die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu reduzieren.

Von den geplanten Standorten für die Erzeugung von regenerativer Energie (Änderungsbereiche F8 und F9) sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der Modulflächen (Agrophotovoltaik, Dichte der Belegung, Begrünung der Flächen unter und zwischen den Modulen) auf der nachfolgenden Planungsebene kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser weiter verringert werden.

Die Maßnahmen im Änderungsbereich F11 an der Fasanenstraße sichern den Bestand und sind deshalb ohne Auswirkungen.

Die Maßnahmen zur Entwicklung neuer Grünflächen (Änderungsbereiche F12 Weg am Kreuz sowie F13 „Waldarium“, Seewiesen) tragen mit den vorgesehenen Bepflanzungen geringfügig zu einer Entlastung des Wasserhaushaltes gegenüber der derzeitigen Ackernutzung bei. Im Bereich der Seewiesen ist auch die Entwicklung von Puffer- und Sukzessionsflächen zu den vorhandenen Feuchtstandorten geplant.

Die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen durch die Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) wirkt sich positiv auf den Schutz von Oberflächengewässern und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen aus und dient so der Sicherung der Wasserqualität.

Die Verringerung und Verhinderung raumbedeutsamer konkurrierender Nutzungen kann zu einer Entlastung des Schutzgutes Wasser führen. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten.

Bei den Änderungsflächen F15 (Schule) und F16 (Gewerbegebiet Süd) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, weil es sich bereits um bebaute Flächen handelt,

bei denen eine Anpassung von Gebietsdarstellungen an die angrenzenden Nachbarnutzungen vorgenommen wird.

7.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Die Umnutzung einer Baufläche am DERAG-Zentrum (Änderungsbereich F1) hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Mit der Reduzierung von bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen F2 und F3 werden Grünflächen innerhalb der Siedlungsflächen erhalten, die weiterhin positiv auf das Lokalklima wirken können. Die geänderte Darstellung ermöglicht so eine Reduzierung der Auswirkungen durch Bebauung auf das Schutzgut Luft und Klima.

Die beiden Wohngebietsausweisungen südlich des Neuen Friedhofs (Änderungsbereiche F4 und F5) beanspruchen Freiflächen mit Bedeutung für die Kaltluftbildung und Frischluftversorgung der weiter östlich liegenden Siedlungsgebiete. Mit entsprechenden Maßnahmen zu Durchgrünung (Sicherung und Anlage von Verbundstrukturen zwischen Neuem Friedhof und vorhandenen Grünachsen) auf der nachfolgenden Planungsebene kann die Beeinträchtigung vermindert werden.

Die Durchgrünung des neuen Urbanen Gebietes (Änderungsbereich F6) und die Einbeziehung der vorhandenen Geländestrukturen können die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima durch die großflächige Gewerbeausweisung deutlich verringern. Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Siedlungsflächen sind aufgrund der Topografie und der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten.

Bei der Realisierung des Pump-Tracks (Änderungsfläche F7) ist besonders darauf zu achten, dass der Versiegelungsgrad der Flächen möglichst geringgehalten wird und eine Bepflanzung / Beschattung der Fläche sichergestellt wird, so dass sie sich nicht zu sehr aufheizt. Damit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima deutlich verringert werden.

Die geplanten Standorte für die Erzeugung von regenerativer Energie (Änderungsbereiche F8 und F9) wirken sich positiv auf das globale Klima aus. Auf der nachfolgenden Planungsebene kann über Festsetzungen zur Ausgestaltung der Modulflächen (Agrophotovoltaik, Begrünung der Flächen unter und zwischen den Modulen) eine Beeinträchtigung des Lokalklimas weitgehend reduziert werden.

Die Maßnahmen im Änderungsbereich F11 an der Fasanenstraße sichern den Bestand und sind deshalb ohne Auswirkungen.

Die Maßnahme zur Entwicklung neuer Grünflächen (Änderungsbereich F12 Weg am Kreuz) trägt mit den vorgesehenen Bepflanzungen zur Verbesserung des Lokalklimas bei und wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Das geplante „Waldarium“ (Änderungsbereich F13) prüft die Eignung verschiedenen Baumarten auf ihre Trockenheitsverträglichkeit und Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel. Die Maßnahme verbessert mittelfristig die Kenntnisse über klimaangepasste Baumarten, die in den Siedlungen zukünftig verwendet werden können.

Der Erhalt und die Sicherung von landschaftsgliedernden Elementen und Grünstrukturen, die Bedeutung für das Kleinklima zur Frischluftversorgung oder zum Kaltluftabfluss haben, bedingen geringfügig positive Auswirkungen auf das lokale Klima allgemein und das örtliche Kleinklima durch die Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14).

Durch das Freihalten vor konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen (v.a. Bebauung, aber auch Veränderung des Reliefs) bleibt die klimatische Ausgleichsfunktion dieser Flächen für die Frischluftzirkulation und den Kaltluftabfluss vorhanden.

Bei den Änderungsflächen F15 (Schule) und F16 (Gewerbegebiet Süd) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten, weil es sich bereits um bebaute Flächen handelt, bei denen eine Anpassung von Gebietsdarstellungen an die angrenzenden Nachbarnutzungen vorgenommen wird.

7.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die Umnutzung einer Baufläche am DERAG-Zentrum (Änderungsbereich F1) hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und Gehölze wirkt positiv auf das Ortsbild.

Die Reduzierungen der bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen F2 und F3 ermöglichen den Erhalt von ortsbildprägenden Grünstrukturen, so dass sich gegenüber den bisherigen Darstellungen eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaft ergibt.

Die beiden Wohngebietsausweisungen südlich des Neuen Friedhofs (Änderungsbereiche F4 und F5) liegen unmittelbar am Ortsrand und werden als Ortsabrundung wahrgenommen. Auf nachfolgenden Planungsebenen sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Entwicklung eines Ortsrandes vorzusehen, so dass eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden kann und keine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild verbleibt.

Auch bei der Ausweisung des Urbanen Gebietes (Änderungsbereich F6) ist besonderes Augenmerk auf die Durchgrünung des Gebietes und die Ausbildung eines Ortsrandes zu legen, um eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu vermeiden.

Für die Umwidmungsfläche im straßennahen Bereich der B 27 (Änderungsbereich F7 mit Pumptrack) sind ebenfalls Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, damit das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt wird.

Bei den geplanten Standorten für Freiflächenphotovoltaikanlagen (Änderungsbereiche F8 und F9) sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen bzw. vorhandene Gehölzstrukturen (Änderungsbereich F9) zu ergänzen, so dass eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet wird und keine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild verbleibt.

Die Maßnahmen zur Entwicklung neuer Grünflächen (Änderungsbereiche F12 Weg am Kreuz und F13 „Waldarium“, Seewiesen) tragen mit den vorgesehenen Bepflanzungen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei und wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Die Maßnahmen im Änderungsbereich F11 an der Fasanenstraße sichern den Bestand und sind deshalb ohne Auswirkungen.

Der Erhalt und die Sicherung von landschaftsgliedernden Elementen und Grünstrukturen durch die Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Mit den Änderungsflächen F15 (Schule) und F16 (Gewerbegebiet Süd) innerhalb bzw. am Rand der bebauten Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

7.3.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit den geplanten Darstellungsänderungen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg ergeben sich folgende Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche südlich des Neuen Friedhofs (Änderungsbereich F4) befindet sich ein Bodendenkmal (Siedlung der Linearbandkeramik und der Michelsberger Kultur). Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung bzw. Bergung des Bodendenkmals sind im Laufe der weiteren Konkretisierung der Planung vorzunehmen.

Mit den geplanten Flächenausweisungen ist in mehreren Bereichen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden (Änderungsbereich F4, F5, F6, F7, F8, F9, F12, F13).

Der Änderungsbereich F1 liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Zeller Quellen, der Änderungsbereich F11 im Trinkwasserschutzgebiet TWV Würzburg, Zeller Quellstollen.

Durch die Anpassung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Mit den Änderungsflächen F15 (Schule) und F16 (Gewerbegebiet Süd) innerhalb bzw. am Rand der bebauten Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter verbunden.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ist von Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Wasser, Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und ihren Lebensräumen auszugehen, die v.a. auf Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung bzw. Extensivierung und Entsiegelung zurückzuführen sind.

7.3.9 Auswirkungen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen (Zusammenfassung für die einzelnen Änderungspunkte)

Die Auswirkungen der zu erwartenden Umweltauswirkungen der einzelnen Änderungspunkte werden nachfolgend einzeln in tabellarischer Form zusammengestellt.

Dabei bedeuten die Abkürzungen:

- + positive Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut
- (+) geringfügig positive Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut
- 0 keine Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut
- (-) geringfügig negative Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut
- negative Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut
- / + positive und negative Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut
- (+) / (-) geringfügig positive und negative Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut

Änderungspunkt Nr.	Kurzbeschreibung	Umweltmerkmale	Umweltzustand, Umweltprobleme	Mensch	Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Boden und Fläche	Wasser	Luft und Klima	Landschaft Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter
F1	DERAG-Zentrum Umwidmung Gemeinbedarf zu Wohnbaufläche	Bereits bebaut, hochwertiger Gehölzbestand in den Außenanlagen	Beeinträchtigung bzw. Verlust von für das Lokalklima relevanten Grünflächen	(+)	(-)	0	0	0	0	(-)
F2	Allerseeweg Differenzierung Wohnbauflächen, Ausweisung Gemeinbedarf	Biotopkartierter Komplexlebensraum (Hecken, Streuobstwiesen, Halbtrockenrasen)	Inanspruchnahme und Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume, Ausbau Allerseeweg nötig	(+)	-	(+)	(+)	(+)	(+)	0
F3	Gänsweide Rücknahme von Teilen der Wohnbaufläche, Ausweisung Grünfläche	Biotopkartierter Komplexlebensraum (Hecken, Streuobstwiesen)	Inanspruchnahme und Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume	(+)	(-)	(+)	(+)	(+)	(+)	0
F4	Ehemalige Friedhofserweiterung Ausweisung als Wohnbaufläche	Acker Teilweise vorhandene Ausgleichsflächen betroffen Bodendenkmal	Inanspruchnahme von Ausgleichs- und Eingrünungsflächen, landschaftliche Einbindung erforderlich	(+)	-	-	-	-	-	-

Änderungspunkt Nr.	Kurzbeschreibung	Umweltmerkmale	Umweltzustand, Umweltprobleme	Mensch	Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Boden und Fläche	Wasser	Luft und Klima	Landschaft Landschaftsbild /	Kultur- und sonstige Sachgüter
F5	Senioren-/ Mehrgenerationenwohnen am Grundweg Ausweisung einer Wohnbaufläche	Acker	landschaftliche Einbindung erforderlich	(+)	(-)	-	-	-	-	(-)
F6	„Südzucker“ Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit Verkehrs- sowie Grünflächen	Acker und Heckenstrukturen in exponierter Lage in Anbindung an Gewerbeflächen auf Eisinger Gemarkung	landschaftliche Einbindung ebenso wie Durchgrünung und Gliederung des Gebietes erforderlich; Rückhalt des anfallenden Niederschlags wassers	(+)	-	-	-	-	-	-
F7	Am Guttenberger Wald Ausweisung eines Pump-Tracks als Freizeitfläche	Ackerflächen zwischen B27 und Waldrand Guttenberger Wald (FFH-Gebiet), vorbelasteter Bereich	landschaftliche Einbindung erforderlich Mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes	(+)	-	-	-	-	-	(-)
F8	Südlich des Gewerbegebietes Ausweisung als Fläche für erneuerbare Energien	Ackerflächen am Oberhang zum Steinbachtal, einzelne Gehölzstrukturen am Gebietsrand Vorbelastung durch vorhandene Gewerbeflächen	landschaftliche Einbindung erforderlich Eingrünungsmaßnahmen als Verbundstrukturen für Bestand entwickeln	0	(-)	(-)	(-)	- / + ¹	-	(-)
F9	Am Sendeturm Ausweisung als Fläche für erneuerbare Energien	Teils extensiv genutztes Grünland mit Gehölzstrukturen am Siedlungsrand Vorbelastung Landschaftsbild durch Sendeturm	landschaftliche Einbindung erforderlich	0	-	(-)	(-)	- / + ¹	-	(-)

¹ Positive Auswirkungen auf das Globalklima durch Einsatz regenerativer Energien

Änderungspunkt Nr.	Kurzbeschreibung	Umweltmerkmale	Umweltzustand, Umweltprobleme	Mensch	Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Boden und Fläche	Wasser	Luft und Klima	Landschaft Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter
F10	geprüfte und verworfene Variante									
F11	Fasanenstraße Differenzierung der Ausweisungen mit Reduzierung Grünfläche	Teils extensiv genutztes Grünland, Nutzung als „Ausweichfläche“ über kurze Zeiträume Angrenzend Wälder (FFH-Gebiet) und Feuchtlebensraumkomplex	Beeinträchtigung der wertvollen Lebensräume (Pufferstreifen nötig)	(+) / (-)	-	0	0	0	0	0
F12	Weg zum Kreuz Ausweisung einer Grünfläche für Spiel und Freizeit	Ackerflächen am Siedlungsrand auf dem Höhenrücken	landschaftliche Einbindung erforderlich	(+)	0	(+)	(+)	0	+	(-)
F13	„Waldarium“, Seewiesen Ausweisung einer Grünfläche	Ackerflächen im Anschluss an wertvolle Feuchtlebensräume und Wälder (z.T. FFH-Gebiet)	(Möglicherweise Beeinträchtigungen wertvoller Lebensräume)	(+)	0	(+)	+	(+)	+	(-)
F14	Anpassung und Erweiterung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Biotop und Schutzgebiete	keine	(+)	+	+	+	+	+	0
F15	Schule Einbeziehung der Wohnbaufläche in die Gemeinbedarf sfläche für Turnhallenerweiterung	Einfamilienhaus mit Garten	Möglicherweise erhöhte Versiegelung gegenüber dem Bestand	0	(-)	(-)	(-)	0	0	0

Änderungspunkt Nr.	Kurzbeschreibung	Umweltmerkmale	Umweltzustand, Umweltprobleme	Mensch	Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Boden und Fläche	Wasser	Luft und Klima	Landschaft Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sachgüter
F16	Gewerbegebiet Süd Anpassung der Gebietsausweisung an den geänderten Bebauungsplan mit Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe	Parkplatz	Keine (Nachrichtliche Übernahme)	0	0	0	0	0	0	0

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan würde

- die aktualisierte Bewertung des Zustandes des Naturhaushaltes unterbleiben, so dass bezüglich der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung des Marktes Höchberg zukünftig möglicherweise von falschen oder unzutreffenden Wertigkeiten oder Abgrenzungen von Funktionselementen des Naturhaushaltes oder Elementen des Landschaftsbildes ausgegangen wird, die zu fehlerhaften Entscheidungen oder Abwägungen führen können.
- aus Unkenntnis der aktuellen Schutzgebiete (z.B. Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 oder sonstiger vorhandener Schutzgebiete oder sonstiger wertvoller Flächen) könnten erhebliche Beeinträchtigungen durch Planungen oder Projekte Dritter entstehen oder die Gefährdung der schutzwürdigen oder geschützten Flächen deutlich zunehmen.
- durch die fehlende naturschutzfachliche und landschaftsplanerische Zusammenschau über das Gemeindegebiet hinweg fehlerhafte und/oder für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild folgenschwere Entwicklungen eingeleitet oder Entscheidungen getroffen werden, gerade wenn es sich um regionale oder landesweite Besonderheiten oder um gemeindeübergreifende Funktionszusammenhänge (v.a. Schutzgüter Wasser und Klima) handelt.

Darüber hinaus gestattet z. B. die Ausweisung von Bereichen für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Kompensationsflächen einschließlich der aktuellen Dokumentation, die mit der Darstellung im Landschaftsplan der Allgemeinheit zugänglich und für Behörden verbindlich ist, eine vorausschauende, koordinierte und koordinierende und der Natur dienende langfristige Umsetzung von naturschutzfachlichen Zielsetzungen.

Letztlich würde es bei einer Nichtumsetzung des Landschaftsplanes zu Konflikten von Planungen und Projekten mit Natur und Landschaft kommen, die u. U. nur aus Unkenntnis des Sachverhalts entstehen würden.

Bei Nichtumsetzung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes würde

- das Angebot von Wohnbauflächen (Änderungsflächen F1 – F5) und des neuen Urbanen Gebietes mit Gewerbe und Wohnen (Änderungsfläche F6) nicht erhöht. Die bestehende Bebauung, vorhandene Grünflächen bzw. die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen würden erhalten
- derzeit dargestellte Baulandreserven (Änderungsflächen F2 und F3) weiterhin dargestellt bleiben, auch wenn die Funktion der Grünflächen als Puffer zu wertvollen Landschaftsbestandteilen bzw. für die Durchgrünung der Siedlung bei vollständiger Umsetzung erheblich beeinträchtigt würde.

- die Reservefläche für eine Friedhofserweiterung (Änderungsfläche F4) weiterhin in vollem Umfang vorgehalten werden, obwohl aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der sich abzeichnenden Veränderungen im Bestattungswesen kein Bedarf vorhanden ist
- ein geeigneter Standort für eine Grünfläche für Freizeit und Erholung an der B 27 nicht gesichert werden
- geeignete Standorte für regenerative Energien im Gemeindegebiet (Änderungsflächen F8 und F9) weiterhin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt bleiben
- Standorte für Naherholungsangebote in den verschiedenen Landschaftsräumen des Gemeindegebietes (Änderungsflächen F7, F11, F12, F13) weiterhin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt bleiben
- die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Anpassung und Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) nicht umgesetzt, so dass Lücken im Biotopverbundsystem, v. a. hinsichtlich der Anpassung an Konzepte der Nachbarkommunen verbleiben würden
- die mögliche Erweiterungsfläche an der Turnhalle (F15) sowie die Darstellung am Südrand des Gewerbegebietes (F16) nicht aktualisiert.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

7.5.1 Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung

Zu den Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen gehört auf der Ebene des Flächennutzungsplans vor allem die Prüfung von Standort- oder Darstellungsalternativen (siehe Kap 7.6).

Konkrete Festsetzungen zur weitergehenden Eingriffsvermeidung durch Maßnahmen zum Wasserrückhalt, zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Gehölzbeständen und zum Artenschutz mit entsprechender Verbindlichkeit für den Bauwerber können erst auf der nachfolgenden Planungsebene, z.B. im Bebauungsplan, getroffen werden.

7.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Jegliche Bautätigkeit im Bereich Wohnungsbau, Gewerbe oder Verkehr stellt möglicherweise einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG). Entsprechend der Eingriffsregelung nach §1a BauGB und §15 Abs. 2 BNatSchG sind durch den Eingriffsverursacher ggf. Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Deshalb wurde eine überschlägige Ermittlung zum Kompensationsbedarf nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 für die vorgesehenen Änderungsbereiche der Gesamtfortschreibung vorgenommen:

Dabei erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs in Wertpunkten. Um einen Anhaltspunkt für den erforderlichen Bedarf an Ausgleichsflächen, der mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan verbunden ist, zu bekommen, erfolgt folgende Umrechnung des Kompensationsbedarfs von Wertpunkten in Flächen:

Angenommen wird eine durchschnittliche Aufwertung von landwirtschaftlichen Nutzflächen um ca. 7 Wertpunkte, wie sie beispielsweise bei der Entwicklung einer Intensivgrünlandfläche zu einer mesophilen Hecke, einem Feldgehölz durch Pflanzung oder einer Obstwiese durch Neuansaat und Pflanzung möglich ist.

Bei einem Ausgangsbestand Acker kann ein weiterer Wertpunkt je m² generiert werden, bei hochwertigeren Ausgangsflächen reduziert sich die Zahl der Wertpunkte, die auf der Fläche erreicht werden können.

Änderung	Flächengröße	Ausgangsbstand (BNT) ²	Eingriffstyp	Faktor (ca.)	Kompensationsbedarf (ca.) in Wertpunkten und umgerechnet in ha
F1	0,61 ha	Misch- und Wohngebiete (X11) Strukturreiche Grünanlage (P22) mittlere Kategorie mit 8 WP	Annahme GRZ 0,5 Annahme nur auf 20 % der Fläche ist der Erhalt des Bestandes auf den Grünflächen möglich	0,5	4.880 WP (=0,07 ha)
F2	0,98 ha davon 0,27 ha Grünfläche	Mesophile Hecken (B112), Feldgehölze (B212) und Säume (K122) mittlere Kategorie mit 8 WP	Annahme GRZ 0,5 Annahme: im Bereich der Grünfläche auf 50 % Erhalt des Bestandes möglich	0,5	33.800 WP (=0,48 ha)
F3	0,17 ha Davon 0,48 ha Grünfläche	Obstwiesen (B432) mesophile Hecke (B112) und Feldgehölze (B212) Mittlere Kategorie mit 8 WP	Annahme GRZ 0,35 Erhalt der Grünfläche, ggf. punktuelle Ausgleichs- und artenschutzrechtliche Minimierungsmaß- nahmen möglich	0,35 0	4.760 WP (=0,07 ha)
F4	1,38 ha	Acker (A11) Untere Kategorie mit 3 WP Teilweise Ausgleichsflächen betroffen	Annahme GRZ 0,5 Verlegung und Neuschaffung an anderer Stelle, z. B. am westlichen Gebietsrand	0,5 1 : 1	20.700 WP (=0,30 ha) Zzgl. Verlegung der beanspruchten Ausgleichsmaßnahmen 1 : 1 Eingrünungsmaßnahmen anrechenbar
F5	0,62 ha	Acker (A11) Untere Kategorie mit WP 3	Annahme GRZ 0,7	0,7	13.020 WP (=0,19 ha) Eingrünungsmaßnahmen anrechenbar

² BNT = Biotop- und Nutzungstyp gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung, Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter in die Kategorien gering, mittel und hoch, Planungsfaktor bei Flächen der Kategorie gering oder mittel entspricht der GRZ, bei der Kategorie hoch = 1)

Änderung	Flächengröße	Ausgangsbstand (BNT) ²	Eingriffstyp	Faktor (ca.)	Kompensationsbedarf (ca.) in Wertpunkten und umgerechnet in ha
F6	14,30 ha zzgl. 0,12 ha Verkehrsflächen	Acker (A11) Untere Kategorie mit WP 3	Annahme GRZ 0,7	0,7	302.820 WP (=4,33 ha) Ein- und Durchgrünungsmaß- nahmen anrechenbar
F7	0,18 ha Grünfläche	Acker (A11) und Säume (K11) Untere Kategorie mit WP 3	Für Pump-Track Annahme Versiegelung von 80 % der Fläche	1,0 auf 80 % der Fläche	4.320 WP (=0,06 ha)
F8	12,1 ha 1,43 ha	Acker (A11) Untere Kategorie mit WP 3	Annahme GRZ 0,6	0,6	217.800 WP (=3,11 ha) Eingrünungsmaßnahmen anrechenbar
F9	1,43 ha	Artenarmes Extensivgrünland (G211) Mittlere Kategorie mit WP 8	Annahme GRZ 0,6 Aussparen der vorhandenen Gehölzbestände	0,6	68.640 WP (=0,98 ha)
F10	geprüfte und verworfene Variante				
F11	0,5 ha 0,09 ha 0,034 ha 0,5 ha	G211 und G212 Mittlere Kategorie mit WP 8 Grünfläche Wald / Gehölze Dauergrünland	Annahme Versiegelung von 80 % der Fläche Erhalt	1,0 auf 80 % der Fläche	32.000 WP (=0,46 ha)
F12	0,4 ha	Acker (A11) Untere Kategorie mit WP 3	Annahme Versiegelung von max. 20 % der Fläche	1,0 auf 20 % der Fläche	2.400 WP (=0,03 ha)
F13	10 ha	Acker (A11) Untere Kategorie mit WP 3	keiner	-	Naturschutzfachliche Aufwertung und Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen
F14	113,5 ha	Verschiedene Lebensraumtypen und	keiner	-	Naturschutzfachliche Aufwertung und Anrechnung von Teilbereichen als

Änderung	Flächengröße	Ausgangsbstand (BNT) ²	Eingriffstyp	Faktor (ca.)	Kompensationsbedarf (ca.) in Wertpunkten und umgerechnet in ha
		landwirtschaftliche Nutzflächen			Ausgleichsmaßnahme vorgesehen
F15	0,12 ha	Wohngebiet (X11) Untere Kategorie mit WP 3	Annahme: Nachverdichtung max. 20 %	0,2	720 WP (=0,01 ha)
F16	1,52 ha	Parkplatz (V11)	Keiner	-	-

Die in der Gesamtfortschreibung dargestellten Bereiche für mögliche Ausgleichsflächen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ausreichend, diesen Kompensationsbedarf von ca. 10,09 ha durch die Flächennutzungsplanfortschreibung vorgesehenen Maßnahmen auszugleichen.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standort- oder Darstellungsalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplans dient vor allem der Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen.

Für verschiedene, bereits ausgewiesene Bauflächen wurde geprüft, ob eine vollständige oder teilweise Rücknahme der getroffenen Darstellungen möglich ist (Änderungsbereiche F2 und F3). Bei der Fläche zwischen Seeweg und Alleewegs stand dabei der Schutz bzw. die Anlage eines Übergangsbereichs zum geschützten Landschaftsbestandteil im Vordergrund, bei der Gänsweide war die Zielsetzung, unter Berücksichtigung des Erschließungsaufwandes eine maßvolle Bauentwicklung mit großzügigem Erhalt der vorhandene Obstwiesen anzustreben.

Beim Änderungsbereich F1 sollte eine neue Gebietsnutzung der teils leerstehenden Räumlichkeiten gefunden werden, die den Bedürfnissen im Ortsteil Hexenbruch entspricht.

Für den Änderungsbereich F15 ergibt sich mit dem Flächenerwerb die Möglichkeit einer Einbeziehung des bereits bebauten Grundstücks für eine Turnhallenerweiterung.

Der Änderungsbereich F16 vollzieht eine bereits vorgenommen Anpassung einer Gebietsausweisung im Rahmen einer Bebauungsplanänderung.

Für die noch nicht umgesetzte Erweiterungsfläche am Neuen Friedhof (Änderungsbereich F4) wurde für eine Umwidmung als mögliche Wohnbaufläche auch die notwendige Erschließung thematisiert, im Zuge der Aufstellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche aber wieder verkleinert.

Einige zunächst als mögliche Wohngebietserweiterungen angedachte Flächen (Sportplatz an der Frankenwarte, Flächen unmittelbar nordwestlich des Sendeturms) wurden wieder verworfen.

Ebenso wurden Standorte für Gewerbegebietserweiterungen (nördlich der Heidelberger Straße sowie kleinflächige Erweiterung im Anschluss an das Gewerbegebiet nach Süden, Streifen südöstlich der B 27) geprüft und insbesondere wegen ihrer geringen Größe, des hohen Erschließungsaufwands und der Beeinträchtigung angrenzender naturnaher Lebensräume wieder verworfen.

Für die neue Ansiedlung von Gewerbeflächen (Änderungsbereich F6 „Südzucker“) wurden vorhandene Nutzungskonzepte einschl. erforderlicher Durchgrünung für die Darstellung im Flächennutzungsplan konkretisiert und die Darstellung des Urbanen Gebietes gewählt.

Standortalternativen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes wurden z.B. bei den Flächen für regenerative Energien geprüft. Wichtig waren dabei vor allem die Einsehbarkeit allgemein und die Reichweite der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der ursprünglich geplante Standort westlich des Tiergartens an der Gemeindegrenze zu Eisingen (ehemalige Änderungsfläche F19) wurde verworfen, um die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zu reduzieren.

Für die geplante Freizeitfläche Pumptrack wurden Standorte mit guter Erreichbarkeit und weniger empfindliche Standorte, z.B. in Straßennähe geprüft und der Standort an der B27 gewählt. Der Park+Ride Platz (ehemals ebenfalls Teil der Änderungsfläche F7) soll nicht mehr südöstlich der B27 sondern im Urbanen Gebiet (Änderungsfläche F6) vorgesehen werden.

Außerdem wurden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung von Bauflächen - sofern auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits darstellbar - vorgesehen, um die Einbindung der Bauflächen in das Landschafts- und Ortsbild zu ermöglichen.

Ein wesentlicher Schritt zur Minimierung der Beeinträchtigung stellt dabei die Verringerung der Ausweisung von Bauflächen (z.B. Änderungsbereiche F2 und F3) dar, bei denen aus Gründen des Landschaftsschutzes und zur Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse Teile der ursprünglichen Bauflächen zurückgenommen wurden.

Auch für die Gemeinbedarfsfläche am Fasanenweg (Änderungsbereich F11) wurde für die bestehende Darstellung der Sporthalle eine der naturschutzfachlichen Bedeutung der westlichen Umgebung und der tatsächlichen Nutzung (Ausweichparkplätze, Zirkus etc.) angepasste und entsprechend differenzierte Darstellung gefunden. Damit kann auch eine Beeinträchtigung der westlich anschließenden Feuchtflecken um den geschützten Landschaftsbestandteil „Seckertswiesen“ vermieden werden.

7.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ.

Die der Bearbeitung des Landschaftsplanes zugrunde liegende flächendeckende Bestandsaufnahme stellt eine Momentaufnahme dar. Auch die aktuelle Bebauung stellt eine solche Momentaufnahme dar und muss immer wieder aktualisiert bzw. angepasst werden.

Aufgrund des Maßstabs der vorbereitenden Bauleitplanung sind detaillierte und quantifizierte Aussagen der einzelnen Zielaussagen nicht oder nur beispielhaft möglich.

Die Ermittlung des überschlägigen Kompensationsbedarfs für die einzelnen Änderungsbereiche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 (siehe Kap. 7.5).

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg als vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung wirken die Genehmigungsbehörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange darauf hin, dass die fachbezogenen Erfordernisse im Zuge der Planung und weiteren Konkretisierung berücksichtigt werden.

Die Fachbehörden nehmen hier zudem Monitoringaufgaben im Rahmen ihrer Aufsichtsfunktion wahr.

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg umfasst 15 Änderungsbereiche mit folgenden Änderungen (siehe Kap. 6 und 7.2)

- Anpassungen und Reduzierungen bestehender Bauflächenausweisungen (Änderungsbereiche F1, F 2, F3, F11, F15 und F16)

- Ausweisungen neuer Wohnbauflächen und eines urbanen Gebietes (Änderungsbereiche F4, F5 und F6)
- Prüfung von Standorten für regenerative Energien für eine möglichst energieautarke Kommune (Änderungsbereiche F8 und F9)
- Ergänzung und Anpassung der Naherholungsangebote (Änderungsbereiche F7, F12, F13)
- Aufbau und Konkretisierung eines Biotopverbundsystems durch Anlage von Pufferstrukturen bzw. Trittsteinen und Biotopverbundelementen, Abgleich mit den Planungskonzepten der Nachbarkommunen, v.a. der Stadt Würzburg, Konzeption für mögliche Ausgleichs- und Ersatzflächen, Vorschläge für geeignete Vermeidungsmaßnahmen. Aussagen zu erforderlichen Pflegemaßnahmen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen oder zum Erhalt des Landschaftsbildes. Maßnahmen zum Wasserrückhalt und zum Klimaschutz (Änderungsbereich F14)

Die mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind positiv bzw. indifferent.

Die mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg verbundenen zusätzlichen Flächenausweisungen (Änderungsbereiche F4, F5, F6 und F7) führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, die Rücknahme von Flächenausweisungen (Änderungsbereiche F2, F3 und F11) verringern die Beeinträchtigungen und erhalten Lebensräume. Die Umwidmung von bereits bebauten Flächen (Änderungsbereiche F1, F15 und F16) führt zu geringen Beeinträchtigungen.

Von den geplanten Standorten für die Erzeugung von regenerativer Energie (Änderungsbereiche F8 und F9) sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Die Maßnahme zur Entwicklung neuer Grünflächen (Änderungsbereiche F12 und F13) tragen mit den vorgesehenen Bepflanzungen und der Entwicklung neuer Lebensräume zur Verbesserung des Biotopverbundes sowie zur Schaffung von Trittsteinen und Pufferflächen bei. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Anpassung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sind in der Summe überwiegend sehr positiv zu bewerten, v.a. weil sie der Sicherung und Entwicklung von naturnahen und wertvollen Lebensräumen dienen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Luft und Klima führen die zusätzlichen Flächenausweisungen (Änderungsbereiche F4, F5, F6 und F7) zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die Reduzierungen von Gebietsausweisungen (Änderungsbereiche F2 und F3) sowie die Rücknahme einer Baufläche mit Anpassung an die bestehende Nutzung (Änderungsbereich F11) entlasten die Schutzgüter. Die Auswirkungen der geplanten Standorte für regenerative Energien (Änderungsbereiche F8 und F9) können durch entsprechende Festsetzungen auf den nachfolgenden Planungsebenen deutlich hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungen der Schutzgüter minimiert werden. Die Ausweisungen von neuen Grünflächen (Änderungsbereiche F12 und F13) haben geringfügig positive Auswirkungen. Die Umwidmung von bereits bebauten Flächen (Änderungsbereiche F1, F15 und F16) sind ohne Auswirkungen auf diese Schutzgüter. Für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Luft und Klima sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Anpassung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft positiv zu bewerten.

Die zusätzlichen Flächenausweisungen (Änderungsbereiche F4, F5, F6, F7) führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die teilweise durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden können. Die Reduzierung bzw. der Wegfall von Bauflächen (Änderungsbereich F2, F3 und F11) verringert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Umwidmung einer bereits bebauten Fläche (Änderungsbereich F1) ist indifferent hinsichtlich des Landschaftsbildes.

Die Auswirkungen der geplanten Standorte für regenerative Energien (Änderungsbereiche F8 und F9) konnten durch umfangreiche Standortprüfung verringert werden, Maßnahmen zur Eingrünung können hier zusätzlich zu einer weiteren Reduzierung beitragen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Darstellung von weiteren Grünflächen (Änderungsbereiche F12 und F13) auf das Schutzgut Landschaftsbild sind positiv, ebenso die im Zuge der Anpassung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Änderungsbereich F14) möglichen Aufwertungsmaßnahmen in der Kulturlandschaft.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan des Marktes Höchberg auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind überwiegend neutral. Auswirkungen auf Bodendenkmale sind ebenso zu beachten wie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es ist von Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Wasser, Boden und Lebensräume von Tieren und Pflanzen auszugehen.

8. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Markt Höchberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2018 die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 27.02.2024 wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 02.04.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 17.05.2024 und mit Schreiben vom 28.01.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis 10.03.2025 am Aufstellungsverfahren beteiligt:

- Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband – Region Würzburg
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ Bauleitplanung, München
- Kreisheimatpfleger: Herr Kleinfeld
- Kreisbrandrat: Herr Reitzenstein
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern, Ansbach
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3 (TÖB), Bonn
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bayerischer Industrieverband – Baustoffe, Steine und Erden e. V., München
- Landesbund für Vogelschutz – Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken, Veitshöchheim
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Würzburg
- Bayerischer Bauernverband – Kreisverband Würzburg
- Bayerischer Jagdverband, Feldkirchen
- Bayerische Staatsforsten, Regensburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Handelsverband Bayern e. V. – Bezirk Unterfranken, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Würzburg
- Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Unterfranken
- Pfarrgemeinschaft Mariä Geburt und St. Norbert, Höchberg
- Pfarramt St. Matthäus, Höchberg
- PLEdoc / OpenGrid Europe GmbH, Essen
- Mainfranken Netze GmbH, Würzburg
- Bayernwerk AG – Netzcenter Marktheidenfeld
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg – Abfallwirtschaftsbetrieb Team Orange, Veitshöchheim
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittellmain – FWM Team Orange, Veitshöchheim
- Deutsche Telekom AG, München
- Kabel Deutschland Holding AG, Unterföhring
- Unterfränkische Überlandzentrale, Lülsfeld
- Gemeinde Waldbüttelbrunn
- Gemeinde Eisingen
- Gemeinde Kist
- Markt Zell am Main
- Stadt Würzburg

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.04.2024 bis 17.05.2024 im Rathaus des Marktes Höchberg sowie zeitgleich online auf der Homepage der Gemeinde durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen dem 27.01.2025 und dem 10.03.2025 durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 26.11.2024, redaktionell geändert am 01.07.2025 wurde mit Beschluss des Gemeinderates am 01.07.2025 festgestellt.

Das Landratsamt Würzburg hat die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan in der Fassung vom 26.11.2024, redaktionell geändert am 01.07.2025 mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.

9. Anhang

ANHANG I – BAU – UND BODENDENKMÄLER IM GEMEINDEGEBIET

DENKMALNUMMER	
	ENSEMBLE
E-6-63-000-1	Ensemble Altstadt Würzburg. [...]
	BAUDENKMAL
D-6-79-147-11	Alter Weinberg 4; Nähe Herrenweg. Friedhof, ummauerte Anlage mit Grabdenkmälern des späten 19. und frühen 20. Jh.; Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Krieges von 1866, später erweitert für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, obeliskartige Stele mit abgetrepptem Sockel, Sandstein, bez. 1902.
D-6-79-147-1	Am Judengarten 13; Am Trieb; Am Trieb 16; Am Ziegelbaum 57; Nähe Am Ziegelbaum. Jüdischer Friedhof, ummauerte Anlage mit Grabdenkmälern des 19. und frühen 20. Jh., angelegt 1821.
D-6-79-147-25	Am Trieb 11; Am Trieb 13; Brunnengasse; Nähe Sonnemannstraße; Sonnemannstraße 26; Sonnemannstraße 32; Sonnemannstraße 36; Sonnemannstraße 42; Sonnemannstraße 54 a. Quelfassungen, Wasserstollen, Brunnenstuben und Kavernen zur Wasserversorgung des Markortes und der Festung Marienberg in Würzburg, Muschelkalk-Bruchstein, Auftrag durch Bischof Gottfried III. von Hohenlohe (reg. 1317-1322).
D-6-79-147-2	Brunnengasse; Hauptstraße. Brunnen, pfeilerartige Brunnensäule mit Pinienzapfenabschluss und rechteckigem Steintrog, modern ergänzt, 18. Jh.
D-6-79-147-4	Hauptstraße 10. Hausfigur Hl. Anna Selbdritt, Sandstein, 16. Jh. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert
D-6-79-147-5	Hauptstraße 44. Kreuzwegstation, siebte Station der sog. Höchberger Sieben Fälle, (die ersten drei Stationen befinden sich auf Würzburger Stadtgebiet), wohl von Balthasar Grohe, Michael Kern sowie Georg Brenk, 1626-27, Relieftafel mit Darstellung der Kreuzigung, mit Kreuzaufsatz und Inschriftenpostament, Sandstein, bez. 1627.
D-6-79-147-6	Hauptstraße 56. Hausfigur, Maria Immaculata, 18. Jh.
D-6-79-147-8	Hauptstraße 76. Gasthaus Zum Lamm, zweigeschossiger, verputzter Halbwalmdachbau mit geohrten Fensterrahmen, Obergeschoss verputztes Fachwerk, 18. Jh., mit zweigeschossigem Flügelanbau mit Satteldach, 18./19. Jh.
D-6-79-147-7	Hauptstraße 95. Wohngebäude, zweigeschossiger, verputzter Mansardhalbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und geohrten Fensterrahmen, 2. Hälfte 18. Jh.
D-6-79-147-9	Herrenweg 5. Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach und geohrten Fensterrahmen, 18. Jh.; Einfriedung, Bruchstein, gleichzeitig.
D-6-79-147-10	Herrenweg 7; Jägerstraße 1. Kath. Pfarrkirche Mariae Geburt, dreischiffige Hallenkirche mit eingezogenem Chorflankenturm mit Welscher Haube, Turm und Chor um 1500, barockes Langhaus erneuert, 1907-08; mit Ausstattung; Kreuzkapelle, Anbau mit offenen Arkaden mit Halbsäulen, Ende 17. Jh., mit Kreuzigungsgruppe aus Sandstein, diese

	zugleich Endpunkt der sog. Höchberger Sieben Fälle, wohl von Michael Kern, 1627-27; um die Kirche Mauern und Substruktionen des ehem. Friedhofs, wohl 17./18. Jh.; Kreuzschlepper, Figur des kreuztragenden Christus auf Knien, Sandstein, 18. Jh.; Bildstock, baldachinbekrönter Reliefaufsatz mit Marienkrönung, auf Pfeiler mit Heiligenreliefs, über Postament, Sandstein, bez. 1799.
D-6-79-147-23	Jägerstraße 1. Ehem. Forstanwesen; Wohngebäude, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Mansardwalmdach, im Kern um 1780; ehem. eingeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach, gleichzeitig.
D-6-79-147-22	Klingenweg. Bildstock, baldachinbekrönter Reliefaufsatz mit Kreuzigungsszene, auf Pfeiler über Postament, Sandstein, bez. 1801 (Original im Rathaus Hauptstr. 65).
D-6-79-147-24	Martin-Wilhelm-Straße 2. Hausmadonna, Sandstein, 18. Jh.
D-6-79-147-12	Martin-Wilhelm-Straße 2 b; Schulgasse 9. Kreuzschlepper, Figur des kreuztragenden Christus auf Knien, über Säule, Sandstein, bez. 1694.
D-6-79-147-26	Nähe Hauptstraße. Bildstockpostament, mit Halbkugel, bez. 1776.
D-6-79-147-3	Nähe Hauptstraße. Kreuzwegstation, Kopie, sechste Station der sog. Höchberger Sieben Fälle, (die ersten drei Stationen befinden sich auf Würzburger Stadtgebiet), wohl von Balthasar Grohe, Michael Kern sowie Georg Brenk, 1626-27, Relieftafel mit Darstellung Jesus wird seiner Kleider beraubt, mit Kreuzaufsatz und Inschriftenpostament, Sandstein, bez. 1626 und 1992.
D-6-79-147-13	Sonnemannstraße 15. Ehem. israelitische Präparanden- und Bürgerschule, zweigeschossiger Mansardgiebeldachbau mit östlich anschließender überbauter Toreinfahrt, 1861, im Kern Mitte 18. Jh.
D-6-79-147-14	Sonnemannstraße 25; Sonnemannstraße 27. Doppelwohnhaus, eingeschossiger Mansardwalm- bzw. Halbwalmbau mit Mitteldurchfahrt, bez. 1766.
D-6-79-147-15	Sonnemannstraße 26. Ehem. Gartenhaus, zweigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau, wohl mit Fachwerkobergeschoss, Mitte 18. Jh.
D-6-79-147-17	Sonnemannstraße 36. Ehem. Synagoge, seit 1951 evang.-luth. Pfarrkirche St. Matthäus, tonnengewölbter Massivbau mit Halbwalmdach, Dachreiter sowie geohrten Fensterrahmen, 1721; mit Ausstattung.
D-6-79-147-18	Winterleitenweg 36. Relief, mit Pietà, 17. Jh. nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert
D-6-79-147-19	Wirtgasse 5. Wirtshausausleger, mit Greif, Schmiedeeisen, klassizistisch, um 1800.
D-6-79-147-20	Würzburger Straße 57. Kreuzwegstation, erneuerte fünfte Station der sog. Höchberger Sieben Fälle, (die ersten drei Stationen befinden sich auf Würzburger Stadtgebiet), der historische Kreuzweg wohl von Balthasar Grohe, Michael Kern sowie Georg Brenk, 1626-27, Relieftafel mit der Darstellung Christus fällt unterm Kreuz, mit Kreuzaufsatz, von Herbert Spielmann, 2. Hälfte 20. Jh.
D-6-79-147-21	Würzburger Straße 107 a. Kreuzwegstation, vierte Station der sog. Höchberger Sieben Fälle, (die ersten drei Stationen befinden sich auf Würzburger Stadtgebiet), wohl von Balthasar Grohe, Michael Kern sowie Georg Brenk, 1626-27, Relieftafel mit Darstellung Pilatus bricht den Stab,

	mit Kreuzaufsatz und Inschriftenpostament, teilerneuert, Sandstein, bez. 1626.
	BODENDENKMAL
D-6-6225-0128	Siedlung der Linearbandkeramik und der Michelsberger Kultur.
D-6-6225-0177	Spätmittelalterliche bis frühneuzeitliche Landwehr.
D-6-6225-0193	Station des Paläolithikums und Siedlung der Hallstattzeit.
D-6-6225-0267	Siedlung der Hallstattzeit.
D-6-6225-0309	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-6-6225-0311	Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Mariä Geburt von Höchberg mit mittelalterlichem Vorgängerbau und Körperbestattungen im ehemals ummauerten Kirchhof.
D-6-6225-0312	Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen ehem. Synagoge von Höchberg mit Mikwe; heute Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Matthäus.
D-6-6225-0313	Archäologische Befunde im Bereich des neuzeitlichen jüdischen Friedhofs bei Höchberg.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Stand der Liste: 30.01.2024

Denkmäler sollen gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden und sollen gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden.

ANHANG II – Ökokatasterflächen im Gebiet des Marktes Höchberg (Stand 11/2020)

Fl. Nr.	Flächengröße (in m²)	Maßnahmenzuordnung	Bemerkungen
bestehende Ausgleichsflächen und vorabgestimmte Ökokontoflächen			
1865	1.120	Greinbergweg (13.10.2004)	westlich Nikolausberg
1866	1020	Greinbergweg (13.10.2004)	
1867	2090	Kiesäcker (31.01.2006)	
1868	2160	Kiesäcker (31.01.2006)	
4215	1770	Kiesäcker (31.01.2006)	<i>Tiergartengrund (Süd) - Fläche passt nicht</i>
4216	1300	Kiesäcker (31.01.2006)	
4190	730	Kiesäcker (31.01.2006)	
4190	740	Kiesäcker (31.01.2006)	
4220	1810	Kiesäcker (31.01.2006)	
4171	9310	Kiesäcker (31.01.2006)	Bereich RHB
4172	1454	Kiesäcker (31.01.2006)	
4179	4850	Kiesäcker (31.01.2006)	
4184	3488	Kiesäcker (31.01.2006)	
4013	1296	Fachmarktzentrum	
4014	1220	Fachmarktzentrum	
4015	1000	Fachmarktzentrum	
4015/2	663	Kita Mainlandzentrum	
4015	3110	Mehle II (08.11.2000)	
4016/2	2935	Mehle II (08.11.2000)	
4011	3451	Mehle II (08.11.2000)	
3875	2200	Kiesäcker (31.01.2006)	
4005	3410	Mehle II (08.11.2000)	
4004	147	Mehle II (08.11.2000)	
3947/2	2609	Kiesäcker (31.01.2006)	
3947	2664	Mehle II (08.11.2000)	
3946	1744	Mehle II (08.11.2000)	
3884	3249	Mehle II (08.11.2000)	
3902	1070	Mehle II (08.11.2000)	
3901	860	Mehle II (08.11.2000)	
3903	5.322	Mehle II (08.11.2000)	Spielplatzgelände
3909	380	Mehle II (M3)	
3943/2	1.300	Mehle II (08.11.2000)	
3872	465	Steinweg	
3871	2.981	Steinweg	
3870	1.080	Steinweg	
3869	1.850	Steinweg	
3748	2.220	Kiesäcker (31.01.2006)	
3747	480	Kiesäcker (31.01.2006)	

3745	2.370	Mehle II (08.11.2000)	
3744	700	Mehle II (08.11.2000)	
3661	3.721	Mehle II (M2)	
3739	283	Mehle II (08.11.2000)	
3738	2.312	Erweiterung Bauhof	
3661	1.655	Erweiterung Bauhof (B1)	
3661	2.623	Mehle II (M3)	
4145	2.640	Kiesäcker (31.01.2006)	
4348/3	2.765	B27, Ausbau eines Radwegs zw. Kist und Höchberg	
Geförderte Ankaufsflächen			
3707	2284	Ankauf der Seckertswiese (Bayerischer Naturschutzfonds (05.08.1985))	
Nicht geförderte Ankaufsflächen			
3726	654	für Naturschutz angekaufte Fläche (718)	
3727	634	für Naturschutz angekaufte Fläche (719)	Moor