



Wegner Stadtplanung
Tiergartenstr. 4c
97209 Veitshöchheim

per email

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

02.04.2024

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
24-8314.1309-25-16-2
Frau Klein

Telefon (09 31)

380-1393

Telefax (09 31)

380-2393

Zi.-Nr.

H 397

Datum

24.05.2024

marina.klein@reg-ufr.bayern.de

Flächennutzungsplan – Gesamtfortschreibung Markt Höchberg, Landkreis Würzburg Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde bedankt sich für die gewährte Fristverlängerung und nimmt nun in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Vorentwurf Stellung.

Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Die vorliegende Gesamtfortschreibung sieht Änderungen des Flächennutzungsplans auf 14 Teilflächen vor. Dazu ist aus raumordnerischer Sicht folgendes festzustellen:

Postfachadresse

Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

Hausadresse

Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude

H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1
Hö = Hörleingasse 1
AN = Alfred-Nobel-Str. 20

Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

E-Mail

poststelle@reg-ufr.bayern.de

Internet

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

1. Ausweisung von Wohnbauflächen, die Änderungsnummern F 1 – F 5 betreffend

Die Ausweisung dieser Siedlungsflächen basiert auf einem ausführlichen Bedarfsnachweis und geschieht innerörtlich oder arrondierend im entsprechenden Umfang. Auch soziale Aspekte, wie Mehrgenerationenwohnen, werden dabei berücksichtigt. Insofern bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gegen diese Teilflächenänderungen.

Auf Folgendes weisen wir dabei hin: Die Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich vor allem durch eine positive Bevölkerungsentwicklung. Die „Fortsetzung des Trends der sinkenden Belegungsdichte“ (Erläuterungsbericht S. 31) bzw. der dort genannte „Ausdehnungseffekt“ sollte seitens der Kommune kritisch bewertet und nicht als gesetzt gesehen werden. Durch diese Annahme werden Wohnraumbedarfe jenseits eines Bevölkerungszuwachses konstruiert, ohne dass der für den Flächenverbrauch mit problematischen Folgen verbundene Remanenzeffekt hinterfragt wird. Diese Beharrungstendenz führt zu verdecktem Leerstand und „empty nestern“, mit dem Ergebnis, dass Wohnraum für junge Menschen oder Familien nur durch Neubau geschaffen werden kann.

Insofern wird der Kommune gerade aufgrund der Endlichkeit ihrer Siedlungsfläche und der Lage im Verdichtungsraum Würzburg mit starker Wohnraumnachfrage empfohlen, auch diese Potenziale zu prüfen und zu heben und damit zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung beizutragen (vgl. Festlegungen in Kap. 3 LEP). Beispielhaft seien in diesem Zusammenhang die Aktivitäten der [Wohnraumagentur Göttingen](#) genannt.

2. Ausweisung von Flächen für Erneuerbare Energien, Änderungsnummern F 8 – F 10

Gegen die geplante Ausweisung von Flächen für Erneuerbare Energien mit den Änderungsnummern F 9 und F 10 bestehen keine Einwände.

Die Änderungsfläche F 8 für Erneuerbare Energien im Umgriff von 13,5 ha liegt mit ihrer östlichen Flächenhälfte im Regionalen Grünzug gem. Ziel B I 3.1.1 Regionalplan Würzburg (RP2). Dieser hat gerade in dicht besiedelten Gebieten die Aufgabe

- den Siedlungsbereich des Verdichtungsraumes und der unmittelbar angrenzenden Zone des ländlichen Raumes zu gliedern und somit Ordnungsfunktionen zu erfüllen,
- Freiflächenausgleich zu bieten,
- der Luftverbesserung und Lufterneuerung zu dienen,
- Erholungsflächen bereitzustellen.

In Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (Ziel und Grundsatz in 7.1.4 LEP).

Weiter sollen regionale Grünzüge zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises des Regionalzentrums Würzburg, als gliedernde

Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden (Ziel B II 2.2 RP2).

Der Grünzug ist als solcher zwar im Erläuterungsbericht genannt, jedoch wird nicht festgestellt, in welcher Form sich die geplante Nutzung durch Erneuerbare Energien auf die Funktion des regionalen Grünzugs auswirkt. Im Umweltbericht wird diesbezüglich lediglich auf in den nachfolgenden Planungsebenen zu treffende Festlegungen verwiesen. Diese Feststellungen reichen für eine Bewertung auf raumordnerischer Ebene nicht aus, insbesondere da diese geplante Änderung großräumig in den regionalen Grünzug hineinplant. Insofern sind mögliche Beeinträchtigungen des regionalen Grünzugs darzulegen und Alternativstandorte für Flächen Erneuerbarer Energien zu prüfen.

3. Ausweisung eines Gewerbequartiers, Änderungsnummer F 6

Das geplante Gewerbequartier wird mit einer GIFPRO-basierten Gewerbeflächenbedarfsprognose für Höchberg i. V. m. der Gewerbeflächenbedarfsprognose für die angrenzende Stadt Würzburg sowie beider Potenzialflächen argumentiert. Demnach ist ein Gewerbeflächenbedarf im Verdichtungsraum Würzburg nachvollziehbar. Für den Standort spricht weiterhin die gute verkehrliche Erreichbarkeit mit der anliegenden B27.

Aus raumordnerischer Sicht ist eine Ressourcen schonende wie interkommunale Entwicklung dieses Gewerbequartiers von ausschlaggebender Relevanz: Gemäß Grundsatz B II 4.1 (RP2) ist auf eine interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbeflächen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Verminderung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten hinzuwirken. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1.1 LEP). Weiter ist auf einer Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung hinzuwirken. Ebenso ist eine breite Streuung von Branchen und eine günstige Mischung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen anzustreben. Auch ist der Anbindung an den ÖPNV ein besonderes Gewicht beizumessen. Grün- und Freiflächen haben zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität der Bebauung zu steigern, Umweltbeeinträchtigungen zu mindern und landschaftliche Besonderheiten zu berücksichtigen (Grundsätze in B II 4.2 RP2).

Die Bodenwertzahlen in diesem Gebiet liegen zwischen 41 und 72. Gem. Grundsatz 5.4.1 LEP sollen landwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Um diesen geplanten Flächenverbrauch zu rechtfertigen, wird eine qualitativ hochwertige Ausgestaltung des Quartiers im Hinblick auf die geplante Nutzung und den Schutz von Umwelt und Landschaftsraum notwendig (vgl. Grundsatz 3.1.1 LEP).

Bei Berücksichtigung dieser Grundsätze bestehen keine Einwände gegen die Planung dieses Gewerbequartiers.

4. weitere Teilflächenänderungen

Zu den übrigen Teilflächenänderungen (F 7, F 11-14) des Vorentwurfs, die insbesondere Grün- und Verkehrsflächen betreffen (u. a. Freizeit und Erholung, Park & Ride, Ausgleichsflächen), sind unsererseits keine Anmerkungen veranlasst.

Hinweis

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ sollen die Flächen um den Lidl- sowie den Norma-Markt als Sondergebiet ausgewiesen werden. Im aktuellen FNP-Entwurf sind diese Flächen noch als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nach Rücksprache mit der Marktverwaltung sei vorgesehen, in der Anhörung gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Sondergebiete in den FNP-Entwurf einzuarbeiten. Die höhere Landesplanungsbehörde wird im Rahmen dieser Anhörung diese Flächen landesplanerisch überprüfen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau (34) zum geplanten Gewerbequartier mit P+R-Anlage

1. aus stadtplanerische Sicht:

Im Jahr 2003 wurde im Rahmen einer Förderung durch „Planungszuschüsse“ eine Machbarkeitsstudie für ein interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Eisingen, Höchstberg und Kist durchgeführt. Im Ergebnis wurde die jetzt überplante Fläche auf Höchstberger Gemarkung sowie die südlich der WÜ 12 gelegenen Flächen zwischen Erbachshof und B 27 der Gemeinde Eisingen als Präferenzlage für das GE herausgearbeitet. Somit bestehen gegen die Lage grundsätzlich keine Bedenken.

Die Ausdehnung des Gebiets entlang der B 27 Richtung Nordost über die landschaftsprägende „Hecke“ hinaus (FNP-Darstellung: „Erhalt bzw. Entwicklung landschaftsbildprägender Gehölze“) stellt jedoch eine deutliche Erweiterung des (Eisinger) Siedlungskörpers in die freie Landschaft dar und lässt ein zukünftiges Zusammenwachsen mit den bestehenden Gewerbegebieten im Sü-

den von Höchberg „Südlich der B 27“ und „Heidelberger Straße“ befürchten. Gegen die geplante Ausdehnung über die landschaftsprägende „Hecke“ hinaus bestehen daher Bedenken.

Aufgrund der Lage, Größe und Zielsetzung sollte eine enge Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, der Stadt Würzburg und dem Wirtschaftsraum Würzburg erfolgen und über alle Entwicklungsphasen hinweg weitergeführt werden.

2. aus städtebaulicher Sicht:

Das geplante GE gehört stadtplanerisch zwar zur Gemarkung Höchberg, städtebaulich ist das Gebiet aber losgelöst vom zusammenhängenden Siedlungsbereich Höchbergs. Durch die Lage ist das Gebiet vielmehr als Siedlungserweiterung Eisingens zu beurteilen. Rein objektiv ist hier der Zusammenhang mit einer bestehenden Siedlungseinheit gegeben, allerdings sollte in der weiteren Bearbeitung dringend darauf geachtet werden, dass die Fläche gemeinsam mit der südlichen Fläche auf Eisinger Gemarkung (s.o.) räumlich und funktional als schlüssige Ortsentwicklung Eisingens behandelt wird. Dies sollte zwingend in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Eisingen und ggf. Kist erfolgen.

Die geplante P+R-Anlage sollte im Zusammenhang mit der o.g. GE-Fläche geplant und daher in ihrer Lage nochmals kritisch betrachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Klein