

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail:

Markt Helmstadt  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister Klemmt  
Im Kies 4  
97264 Helmstadt

Unser Zeichen:  
FB22-610.1-BLP-2023-26  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:  
[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]

Würzburg, 20.12.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Bauleitplanung des Marktes Helmstadt;  
1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet  
nördlich der Würzburger Straße" i.d.F. vom 18.10.2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf einer 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße" gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

**Bauplanungsrecht/Städtebau**

Geplant ist die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ i. d. F. vom 18.10.2023 der Gemeinde Helmstadt.

Mit der Änderung wird die Teilaufhebung und die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ behandelt. Der südwestliche Teil des bestehenden Bebauungsplaners wird aufgehoben. Der restliche Bereich des bestehenden Bebauungsplanes wird durch die Änderung berührt und um einen Bereich an der östlichen Seite erweitert.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Gewerbliche Bauflächen – GE“ dargestellt.

**Allgemeine Anmerkungen/Verfahren**

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird in Bezug auf das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB darauf hingewiesen, dass die geltend gemachten Betroffenheiten des planreifen Wasserschutzgebietes Zeller Quellen (Zone IIIB) sorgfältig zu ermitteln und zu bewerten sind. Zudem wird auf die Stellungnahme zum Belang Natur- und Artenschutz verwiesen.

**Hausanschrift**  
Zeppelinstraße 15  
97074 Würzburg  
poststelle@lra-wue.bayern.de  
www.landkreis-wuerzburg.de

**Öffnungszeiten**  
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr  
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

**Sie erreichen uns**  
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße  
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße  
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße  
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

**Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang**  
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83  
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG  
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32  
BIC GENODEF1WU1  
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

Zum Regelungsinhalt wird aus bauplanungsrechtlich-technischer Sicht angemerkt:

Allgemein:

- Es wird empfohlen – soweit das Regenrückhaltebecken/die Retentionsmulden nicht den Vorgaben für eine Genehmigungsfreiheit nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG entsprechen – die Maße, Tiefe und Böschungen des Beckens im Bebauungsplan zu ergänzen, um eine ansonsten zusätzlich erforderliche Abtragungsgenehmigung nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayAbgrG zu vermeiden.

Plandarstellung

- Augenscheinlich liegen die festgesetzten „privaten Grünflächen“ und das „Pflanzgebot“ außerhalb der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen. Sie werden gebeten, dies zu prüfen und gegebenenfalls in den Unterlagen anzupassen.  
Wir weisen weiterhin darauf hin, dass private Grünflächen bei der Berechnung der GRZ I und GRZ II nicht mitbetrachtet werden.
- In der Plandarstellung sind die vorhandenen Grenzen der Flurstücke durch eine hellgraue Linie dargestellt. Unter „**2. Zeichnerische Hinweise**“ sind die Grenzen der bestehenden Flurstücke durch eine dünne schwarze Linie erläutert. Sie werden gebeten dies zu prüfen und die Zeichnerischen Hinweise und die Plandarstellung gegebenenfalls anzupassen.
- In der vorliegenden Planung liegen die Gebiete GE 1a und GE 1b auf einem Grundstück und haben unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Das Gebiet GE 1b ist auch nur über das Gebiet GE 1a erschlossen und daher nicht eigenständig nutzbar. Wir weisen darauf hin, dass ein Gebäude entstehen kann, welches in GE 1a und GE 1b errichtet wird. Das Gebäude müsste im nördlichen Bereich die Festsetzungen für das GE 1a und im südlichen Bereich die Festsetzungen des GE 1b einhalten. Sie werden gebeten dies zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- Es wird empfohlen die Festsetzung bezüglich der erhöhten GRZ abzuändern, um Missverständnisse zu verhindern.  
„Im GE 1 und GE 2 ist die maximal zulässige Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) gegenüber der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit maximal 0,9 festgesetzt.“
- Es wird empfohlen in den Nutzungsschablonen für das GE 1 und GE 2 die maximal zulässige GRZ II mit aufzuführen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.2 Dachbegrünung

- Für Flächen, die den Versiegelungsgrad auf mehr als 80% erhöhen, ist festgesetzt eine Dachbegrünung, als Kompensationsfläche im Verhältnis von 2:1 zu erstellen.  
Es wird empfohlen auf die Festsetzung bezüglich der Anforderungen für Dachbegrünungen hinzuweisen und den gegebenenfalls wie folgt zu ergänzen:  
„Die Dachbegrünung zur Kompensation der erhöhten Versiegelung muss den Festsetzungen bezüglich der Dachbegrünung entsprechen, siehe Punkt 5.2“
- Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob die zwingend festgesetzte Dachbegrünung von 25% der Dachflächen von Dächern mit mehr als 20 m<sup>2</sup> in der Kompensation für die Fläche mit erhöhten Versiegelungsgrad enthalten sind oder ob diese zusätzlich zu erstellen sind.

Sie werden gebeten, dies zu prüfen und die Festsetzung entsprechen anzupassen.

- Wir **weisen darauf hin**, dass die Festsetzung bezüglich der zwingend zu erstellenden Dachbegrünung bei Pultdächern, auf denen vollflächig eine PV-Anlage errichtet wird, gegebenenfalls nicht eingehalten werden kann.  
Sie werden gebeten, dies zu prüfen und gegebenenfalls die betreffenden Festsetzungen anzupassen.

### **Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz**

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

### **Teilflächen des Vorhabens befinden sich im planreifen Wasserschutzgebiet Zeller Quellen (Zone IIIB).**

Die Grenze des geplanten Wasserschutzgebiets „Zeller Quellstollen“ ist im Bebauungsplan korrekt dargestellt. Im aktuellen Verfahrensstand nach der vorgeschlagenen Wasserschutzgebietsverordnung ist die Ausweisung eines Baugebietes nicht untersagt. In den textlichen Hinweisen (Nr. 4) sollte darauf hingewiesen werden, dass im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes „Zeller Quellstollen“ die künftige Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten ist. Der aktuelle Vorschlag der Wasserschutzgebietsverordnung kann hier abgerufen werden: <https://www.wvv.de/trinkwasser/trinkwasserschutzgebiet/>

Die Beteiligung des WWA Aschaffenburg und die Berücksichtigung von dessen Stellungnahme wird empfohlen.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Beim **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**, allgemein wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffen, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können ist insbesondere § 62 WHG in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV“, sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN-Normen, TRwS usw.) zu beachten und einzuhalten. Die Verordnung kann im Internetangebot des Landesamtes für Umwelt: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), Suchbegriff: „AwSV“ nachgelesen werden. Ebenso sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, z. B. DIN-Normen, TRwS usw. einzuhalten. Die Lagerbehälter, die Armaturen und Sicherheitseinrichtungen, Auffangwannen, Rohrleitungen, sowie die jeweiligen Bodenbefestigungen usw. müssen für das jeweilige Medium zugelassen sein. Die Anzeigepflicht für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach § 40 der AwSV. Für Anlagen der Gefährdungsstufe A – D ist gemäß § 43 der AwSV eine Anlagendokumentation erforderlich.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

## Immissionsschutz

### 0. Zusammenfassung

Es wird empfohlen, den textlichen Hinweis Nr. 11 Immissionsschutz [Nachweispflicht bzgl. der Einhaltung der festgesetzten LEK (Lärm- Emissionskontingente)] in die textlichen Festsetzungen Nr. 6 Immissionsschutz aufzunehmen.

Ansonsten bestehen keine Einwände.

### 1. Gemäß Begründung ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ seit 2004 rechtskräftig, wurde aber bisher mangels konkreter Anfragen nicht umgesetzt.

Als Art der Nutzung ist z.T. GE (Gewerbegebiet) und z.T. GI (Industriegebiet) festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet (ca. 9,3 ha) liegt am östlichen Ortsrand von Helmstadt. Nördlich und östlich sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich verläuft die Kreisstraße WÜ 31. Südlich daran schließt ein ALDI-Logistikzentrum an. Westlich und nordwestlich befindet sich das Bebauungsplangebiet „Am Roth“ und ein Aussiedlerhof. Der Bebauungsplan „Am Roth“ setzt als Art der Nutzung z.T. WA (allgemeines Wohngebiet) und z.T. MI (Mischgebiet) fest.

### 2. Mittlerweile gibt es konkrete Anfragen nach gewerblichen Flächen und auch einen Ansiedlungswunsch des Sanitär- und Haustechnik-Unternehmens Richter & Frenzel für ein Auslieferungswerk mit einem Flächenbedarf von ca. 5 ha.

Zur Verwirklichung der gewerblichen Anfragen und Wünsche ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich (Erweiterung des Baugebietes, Anpassung des Zuschnitts und der Größe der Grundstücke, Überarbeitung der Erschließung innerhalb des Baugebietes, zusätzliche Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung).

### 3. Folgende für den Immissionsschutz wesentliche Änderungen sind vorgesehen:

- Der südwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes entfällt.
- Das Bebauungsplangebiet wird nach Osten hin erweitert.
- Änderung Geltungsbereich, neu: insgesamt: ca. 13,2 ha (Teilaufhebung: -1,2 ha / Erweiterung: +5,1 ha)
- Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- Betriebswohnungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. (keine immissionssensiblen Nutzungen mit erhöhten Schutzgrad zur Nachtzeit)
- Fläche für Regenrückhaltebecken südlich der Kreisstraße WÜ 31.
- Neuregelung LEK (Lärm-Emissionskontingente)

#### 4. Beurteilung Immissionsschutz

- 4.1 Für den Immissionsschutz relevant sind Geräuscheinwirkungen von außen auf das Gewerbegebiet (Verkehrslärm, vorhandener Gewerbelärm) und Auswirkungen infolge des geplanten Gewerbegebietes auf umliegende schutzbedürftige vorhandene und planungsrechtlich mögliche Nutzungen.

Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten folgende (Lärm-) Orientierungswerte

- an Gewerbegebieten	tags 65 dB(A)	nachts 55 bzw. 50 dB(A)
- an Misch- und Dorfgebieten	tags 60 dB(A)	nachts 50 bzw. 45 dB(A)
- an allg. Wohngebieten	tags 55 dB(A)	nachts 45 bzw. 40 dB(A).

Der höhere Nachtwert gilt jeweils für Verkehrslärm und der niedrigere Wert für Gewerbelärm.

- 4.2 Es liegt ein schalltechnisches Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 26.09.2023 vor (Berichtsnummer: Y0162.006.01.001 / Markt Helmstadt; 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Nördlich der Würzburger Straße“; Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente; Schallimmissionsprognose Verkehr“).

- 4.3 Einwirkungen durch Verkehrslärm (WÜ 31)

In diesem Gutachten sind die vom Verkehr der auf der Kreisstraße WÜ 31 im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und bewertet. Die Berechnungen wurden mit dem PC Programm IMMI durchgeführt. Für die Berechnungen wurden die Daten der Verkehrszählung 2021 herangezogen (DTV = 2248 Kfz/24h) und diese durch einen Prognosezuschlag um 20% erhöht.

Gemäß Berechnungen betragen die Beurteilungspegel innerhalb der Baugrenzen tagsüber max. 63 dB(A) und nachts max. 54 dB(A). Die o.g. Orientierungswerte werden eingehalten. Unzulässige Einwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

- 4.4 Einwirkungen durch Gewerbelärm (ALDI Logistikzentrum)

Im aktuellen schalltechnischen Gutachten sind Geräuscheinwirkungen infolge des ALDI Logistikzentrums nicht untersucht. Allerdings erfolgte bereits im Jahr 1999 eine entsprechende schalltechnische Begutachtung durch die Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. (Schalltechnisches Gutachten vom 26.02.1999; Projektnummer: Y029/07; Markt Helmstadt – Beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes – Schallimmissionsprognose, Festlegung von zulässigen Schalleistungspegeln)

Ergebnis war, dass der Orientierungswert für den Tagzeitraum von 65 dB(A) im gesamten Bereich sicher eingehalten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 50 dB(A) wird in Teilbereichen überschritten und zwar um bis zu 8 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Deshalb wurden Schallschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen gefordert.

Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum ist nur für immissionssensible Nutzungen mit erhöhten Schutzrad während des Nachtzeitraums anwendbar (hier: Betriebswohnungen). Im jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf werden mittels Festsetzung auch ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen ausgeschlossen. D.h., immissionssensible Nutzungen mit erhöhten Schutzrad während des Nachtzeitraums sind im geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Auf eine erneute schalltechnische Begutachtung der Geräuscheinwirkungen infolge des ALDI Logistikzentrums kann verzichtet werden.

- 4.5 Auswirkungen infolge des geplanten Gewerbegebietes auf umliegende schutzbedürftige vorhandene und planungsrechtlich mögliche Nutzungen

Zur Begrenzung der Geräuschauswirkungen auf ein zulässiges Maß ist bereits im bestehenden Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung vorgenommen worden. Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans und der Beurteilungskriterien war hier eine erneute schalltechnische Begutachtung erforderlich. Die max. zulässigen LEK (Lärmemissionskontingente; vormals flächenbezogenen Schalleistungspegel) sind so berechnet, dass an den maßgebenden Immissionsorten die dort geltenden Orientierungswerte infolge der Zusatzbelastung durch das geplante Gewerbegebiet um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Die max. zulässigen LEK für die jeweiligen Teilbereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Nachweispflicht bzgl. der Einhaltung der LEK wurde allerdings nur in die Hinweise aufgenommen.

- 4.6 Das schalltechnische Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft. Dem Gutachten kann aus fachlicher Sicht gefolgt werden.
5. Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände. Es wird empfohlen, den textlichen Hinweis Nr. 11 Immissionsschutz [Nachweispflicht bzgl. der Einhaltung der festgesetzten LEK (Lärm- Emissionskontingente)] in die textlichen Festsetzungen Nr. 6 Immissionsschutz aufzunehmen.

## Naturschutz

Der Markt Helmstadt plant die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 13,2 ha. Der bestehende Bebauungsplan (rechtskräftig seit 2004) wurde bisher nicht umgesetzt.

### Ausgangslage:

Das Plangebiet ist überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen (Acker) geprägt. Im Westen befindet sich eine Ackerbrache sowie im nordwestlichen Bereich eine als „Streuobstbestand“ biotopkartierte Fläche. Ebenfalls im südlichen Bereich, unterhalb der Würzburger Straße ist ein Baumbestand vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets.

### Naturschutzfachliche Stellungnahme:

#### Eingriffsregelung (i.S.d. §§ 13 ff. BNatSchG):

Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur- und Landschaft sind zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 13 BNatSchG). Dabei ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Zur Berechnung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) genutzt. Die Kartierung der Feldvogelarten zeigte, dass das Gebiet eine Vielzahl an Revieren der Feldlerche beherbergt (vgl. S. S. 4 *Teil B: Grünordnung einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung* vom 18.10.2023) und somit aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung für diese Art ist. Laut Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Version aus dem Jahr 2003, sind Bereiche mit Vorkommen von Arten der Roten Liste als „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“ (vgl. Liste 1c S. 30 „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“, StMLU, 2003) einzustufen. Die Feldlerche ist in der Roten Liste Bayerns (2016) sowie der Roten Liste Deutschlands (2007) als „gefährdet“ (Stufe 3) eingestuft. Aufgrund der hohen Dichte der Feldlerchenreviere sollte aus naturschutzfachlicher Sicht ein höherer Wert zu Berechnung des Kompensationsbedarfs angewandt werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Ausgleichsmaßnahme A1 (vgl. Punkt 8.1 der *Textlichen Festsetzungen* vom 18.10.2023) zu ergänzen, dass keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel zu werden sind sowie das Mahdgut abzutransportieren ist.

Nach der Pflanzliste A und B ist die Pflanzung von teilweise nicht heimischen/ regional-typischen Gehölzarten im Straßenraum geplant. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind heimische, regionaltypische Arten zu bevorzugen.

Das Ausbringen von nicht gebietseigenen Gehölzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung (§ 40 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Zum jetzigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem Gebiet um freie Natur im Sinne des Naturschutzgesetzes. Allerdings ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Pflanzungen bereits Erschließungsarbeiten durchgeführt wurden und es somit nicht mehr als freie Natur im Sinne des Naturschutzgesetzes anzusehen ist. Damit ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine Pflanzung der entsprechenden Arten erst nach Durchführung der Erschließungsarbeiten, das bedeutet, wenn das Gebiet nicht mehr als freie Natur im Sinne des Naturschutzgesetzes gewertet werden kann, im Straßenraum zulässig.

Jedoch ist die potentielle Invasivität der Arten zu beachten. So befindet sich beispielsweise der Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthose*) auf der Beobachtungsliste der invasiven Arten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diese Art von der Liste zu streichen.

#### Artenschutz (i.S.d. § 44 BNatSchG):

Im Rahmen eines Vorhabens sind Beeinträchtigungen für wild lebende Tiere, der besonders geschützten Arten durch Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen möglichst gering zu halten, dabei ist es Verboten das Tötungs- und Verletzungsrisiko eines Exemplars der betroffenen Art signifikant zu erhöhen (§ 44 Abs. 5 Nr. 1). Zudem ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten muss im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein (§44 Abs. 5 Nr. 3). Ebenso ist es verboten wildlebende Pflanzenarten der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen aus der Natur zur entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4).

#### *Bodenbrütende Vogelarten:*

Alle europäischen Vogelarten sind i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b bb BNatSchG besonders geschützt.

Anhand der Planunterlagen ist zu erkennen, dass das Plangebiet besondere Bedeutung für die Feldlerche hat. So wurden bei der Untersuchung insgesamt 24 Brutpaare (vgl. S. 4 *Teil B: Grünordnung einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung* vom 18.10.2023) kartiert, von denen 18 Brutpaare durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden können (vgl. S. 23 *Teil B: Grünordnung einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung* vom 18.10.2023), sodass für diese Brutreviere vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Entsprechende Ausgleichsflächen fehlen in den Unterlagen. Diese sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zu bestimmen und in den Planunterlagen aufzunehmen. Die Flächen sind rechtlich und dinglich zu sichern.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens sind im Winterhalbjahr und somit außerhalb der Brutperiode durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Plangebiet im Winterhalbjahr als Schwarzbrache anzulegen und bis Maßnahmenbeginn beizubehalten. Alternativ kann die Fläche zuvor durch eine fachlich geeignete Person auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten untersucht werden. Erst wenn ausgeschlossen ist, dass diese Vorkommen, kann mit den Arbeiten begonnen werden.

Vor Beginn der Arbeiten und zu Beginn der Brutperiode müssen ausreichend artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen vollfunktionsfähig zur Verfügung stehen.

#### *Höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse:*

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG streng geschützt.

Baumhöhlen, Rindenspalten und –platten können Fledermäusen sowie Erstere auch höhlenbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Aufgrund der Festsetzung des Erhalts solcher Gehölze (vgl. S. 23 f. *Teil B: Grünordnung einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung* vom 18.10.2023; Punkt 1 *Zeichnerische Festsetzungen* der Planunterlage vom 18.10.2023) ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass es zum Auslösen eines artenschutzrechtlichen Verbots kommt.

Dennoch sind die Gehölze vor Beschädigungen (z.B. nach DIN 18920) zu schützen. Die Eingänge zu potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind freizuhalten, damit diese den Individuen weiterhin zur Verfügung stehen.

Sind Holzungen notwendig, sind Gehölze, welche sich als Fortpflanzung und Ruhestätte für Fledermäuse eignen ausschließlich im Zeitraum zwischen 15.09. und 30.10. unter vorheriger Durchführung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landrastsamtes Würzburg zulässig.

**Zusammenfassend kann dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden:**

- Es sind artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen für die Feldlerche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen und in den Planunterlagen aufzunehmen.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte der Faktor zu Berechnung des Kompensationsbedarfs aufgrund der besonderen Bedeutung als Bruthabitat für eine Vielzahl an Feldlerchen, angepasst werden.

**Zudem sind folgende Bedingungen einzuhalten:**

- Es sind alle in den Planunterlagen beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzuhalten umzusetzen (vgl. Punkt 2.3.2 S. 11, Punkt 3.3 S. 15 ff., Punkt 4.2 S. 20 *Teil B: Grünordnung einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung* vom 18.10.2023; Punkte 7.1 bis 9.4 der *Textlichen Festsetzungen* vom 18.10.2023). Dabei sind die Ergänzungen der vorliegenden naturschutzfachlichen Stellungnahme zu beachten.
- Zu erhaltende Gehölze sind vor Beschädigungen (z.B. nach DIN 18920) zu schützen. Dabei sind die Zugänge zu potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baumhöhlen, Rindenspalten und –platten) für wild lebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten freizuhalten.
  - o Sind Holzungen notwendig, sind Bäume, die sich als Lebensstätte für Fledermäuse eignen ausschließlich zwischen dem 15.09. und 30.10. durchzuführen. Zuvor sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Würzburg vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- Alle Pflanzmaßnahmen sind in der nächsten Pflanzperiode bzw. spätestens ein Jahr nach den Erschließungsarbeiten durchzuführen.
- Pflanzungen von nicht regionaltypischen Gehölzen ist erst nach erkennbarer Erschließung und somit erst dann zulässig, wenn es sich bei dem Gebiet nicht mehr als freie Natur im Sinne des Naturschutzgesetzes auszeichnet.
- Der Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*) ist der Pflanzliste zu entfernen.
- Der Ausgleichsmaßnahme A1 ist zu ergänzen, dass chemische Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig sind sowie das Mahdgut abzutransportieren ist.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten und für 25 Jahre zu pflegen.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Bayerischen Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Hinweise:

- Auch bei Pflanzungen im Straßenraum sind aus naturschutzfachlicher Sicht heimische, regionaltypische Gehölzarten vorzuziehen.
- Die Summierung der anrechenbaren Flächengrößen der vorgesehenen Kompensationsflächen nach der Tabelle auf S. 14 *Teil B: Grünordnung einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung* vom 18.10.2023 ergibt 45.239 m<sup>2</sup> statt 45.303 m<sup>2</sup>.



- In den *Textlichen Festsetzungen* unter Punkt 7.3 wird auf „die nach 10.1 [...] 10.2 erforderlichen Baumpflanzungen“ verwiesen. Die Punkte 10.1 und 10.2 sind jedoch nicht zu finden. Die *Textlichen Festsetzungen* gehen lediglich bis Punkt 9.4.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte das Regenrückhaltebecken möglichst naturnah gestaltet werden.

Für weitere Fragen steht die untere Naturschutzbehörde zur Verfügung.

## **Denkmalschutz**

Die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Helmstadt zur 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft.

Im vorliegenden Fall werden die denkmalschutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte in der vorgelegten Planung berücksichtigt und gewahrt:

In der Begründung ist der Hinweis auf Art. 7 BayDSchG enthalten, dass im Bereich des kartierten Bodendenkmals die Bauherren für Bodeneingriffe jeglicher Art verpflichtet sind, einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Zudem ist der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG enthalten, dass bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funden von Bodendenkmälern unverzüglich Meldung zu geben ist.

Es ergehen keine weiteren Hinweise oder Auflagen.

## **Gesundheitsamt**

Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (Trinkwasser) bzw. negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht gesehen.

Hinsichtlich des Direktpfades „Boden-Mensch“ bestehen nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken, sofern die normativen Vorgaben bezüglich des Umgangs mit dem Boden bei den Baumaßnahmen eingehalten werden. Die Ausführungen zur Orts- und Siedlungshygiene sind schlüssig; aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen hierzu dann keine Einwände, wenn eine normgerechte Industriemüllentsorgung gesichert ist (über die angedachte Müllentsorgung sind keine Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen zu finden).

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplans liegt teilweise in der Wasserschutzzone IIIb der „Zeller Quellstollen“. Die dementsprechenden Vorgaben sind zu berücksichtigen.

## **Kreisentwicklung**

Ziel der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ ist, einen nachfragegerechten Gewerbebestandort zu entwickeln. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt, im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan, den gesamten Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) fest, wobei der Verkehr konfliktarm abgewickelt werden kann. Im Westen werden im Gegenzug Grundstücke aus dem Geltungsbereich entnommen. Die Fläche umfasst ca. 13,2 ha.

Zu erwähnen ist, dass die geplante Erweiterung innerhalb der geplanten Erweiterung des Trinkwasserschutzgebiets „Zeller Quellstollen“ liegt. Aus der geplanten Trinkwasserschutzverordnung könnten sich u.a. entsprechende Bauanforderungen, was Eingriff in den Boden, Baumaterial und die Nutzung von Geothermie, ergeben.

Durch die Maßnahme wird den vorhandenen Betrieben die Möglichkeit gegeben sich zu erweitern. Gleichzeitig werden Neuansiedlungen ermöglicht. Die Maßnahme wirkt sich positiv auf die Schaffung von Arbeitsplätzen aus.

Aus Sicht der Kreisentwicklung gibt es keine Einwände gegen die geplante Änderung.

## **Klimaschutz**

Der Markt Helmstadt beabsichtigt, durch die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ die Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Die Gesamtfläche des Planungsgebiets umfasst ca. 13,2 ha. Für die kommenden 15 Jahre geht der Markt Helmstadt von einem Gewerbeflächenbedarf von 9,4 ha aus. Die im geplanten „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ sind Gewerbeflächen von netto 9,35 ha vorgesehen, womit dem geschätzten Bedarf entsprochen wird. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße“ ist das Ansiedlungsvorhaben eines Sanitär- und Haustechnik-Unternehmens, welches ein Auslieferungswerk mit einem Flächenbedarf von ca. 5 ha anzusiedeln plant. Ein Teil der benötigten Fläche ist bereits im Eigentum der Firma, die restlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Helmstadt und werden durch die Marktgemeinde mit Bauverpflichtung veräußert. Da der rechtskräftige B-Plan lediglich auf Grundstücksgrößen zw. 0,2 und 1,5 ha ausgelegt ist, ist nun neben der Anpassung des Flächenzuschnitts der Baugrundstücke auch eine grundlegende Überarbeitung der Erschließung notwendig. Außerdem sollen im östlichen Bereich durch Erweiterung Grundstücke von einer Fläche von ca. 5,1 ha dazu genommen werden, während im Westen zwei Grundstücke mit einer Fläche von ca. 1,2 ha durch Teilaufhebung aus dem Geltungsbereich genommen werden.

Eine Erschließung für den nicht-motorisierten Verkehr wurde über die Verlängerung der Stichstraße nach Westen an die Ortslage Helmstadt gesichert. Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die Haltestelle Helmstadt/Aldi an der Kreisstraße WÜ 31 am südlichen Rand des Plangebiets. Auf Dachflächen wird ab 20m<sup>2</sup> eine extensive Begrünung und der Einbau von Photovoltaikanlagen gemäß Art. 44a BayBO festgesetzt. Für die Parkflächen soll die Errichtung von Zwei-Geschossigen-Parkdecks begünstigt werden, um die Minderung der Flächenversiegelung zu fördern.

Laut erstelltem Grünordnungsplan wird durch die Bebauung des Plangebiets weder eine Frischluftschneise, eine Kaltluftabflussbahn noch ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Bedeutung für die Durchlüftung des Ortsbereichs von Helmstadt maßgeblich beeinträchtigt. Daher sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ zu erwarten.

Unter Abwägung der vorhandenen Fakten erhebt der SFB 7 keine Einwände gegen das Vorhaben. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr wurde geschaffen. Eine maßvolle und flächensparende Entwicklung wird bedacht und den Anforderungen des Klimaschutzes und der Energiewende wird mittels Festsetzungen Rechnung getragen.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

