

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**

**Stadt Mellrichstadt**

**1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Hainberg-Areal“**

## **Umweltbericht**

ZUR FASSUNG DER BEBAUNGSPLANÄNDERUNG vom 26. 9. 2024

(Beteiligung der Öffentlichkeit §3(2) BauGB und der Behörden §4(2) BauGB)

VERFASSER

---

**Günther Maak (Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt)**

Am Stiegel 5  
97286 Winterhausen  
09333/903637  
maak.office@t-online.de

## **Inhaltsangabe**

1. Einleitung
- 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
- 1.2. Verfahren und Rechtsgrundlagen
2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt und Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und des Ausgleichs in Tabellenform
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele für die Änderung des Bebauungsplans**

Der zentrale Bereich der ehemaligen Kaserne im Geltungsbereich des seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Hainbergareal der Stadt Mellrichstadt ist nach über einem Jahrzehnt der vergeblichen Suche nach einer gewerblichen Ansiedlung bislang von Brache und Leerstand gekennzeichnet. Mit der 1.Änderung sollen nun die Voraussetzungen für den Neubau eines Logistik- und Technologiezentrums eines regional ansässigen Logistikunternehmens geschaffen werden. Das Logistikunternehmen will ein „Warehouse“ Konzept realisieren. Die Größe des Hallenkomplexes samt aller Verkehrsflächen wird mit der bei Gewerbegebieten üblichen maximalen GRZ von 0,8 festgesetzt.

Wegen der Notwendigkeit einen großflächigen Gebäudekomplex umzusetzen, ist es unvermeidlich im Bebauungsplan bisher festgesetzte Gehölzgruppen und Einzelbäume zu roden. Soweit wie möglich werden neue Gehölzgruppen wieder im eh. Kasernenbereich angelegt. Weitere ökologische Ausgleichsflächen werden extern, aber im näheren Umfeld festgesetzt.

Das zweite Ziel der Bebauungsplanänderung betrifft das eh. Kompaniegebäude Nr. 9 am westlichen Randbereich. Es sollte nach den bisherigen Festsetzungen ebenso wie die anderen Kompaniegebäude dort abgebrochen werden und die gesamte Randzone eine ökologische Ausgleichsfläche werden. Wegen des guten baulichen Zustands dieses Gebäudes hat man das aber bisher unterlassen. Das Gebäude soll für eine Büronutzung vorgehalten werden. Mit Umgriff soll nun eine gewerbliche Baufläche festgesetzt werden mit einer Dichte von GRZ 0,5. Die übrigen Ausgleichsflächen am Westrand bleiben bestehen mit Ziel extensive Wiese bzw. in Teilbereichen Gehölzsukzession, werden aber nicht mehr als öffentliche Grünfläche dargestellt. Als Ausgleich für den Erhalt des eh. Kompaniegebäudes Nr. 9 wird die Gewerbefläche der eh. Kleinkaliberschießanlage im Nordwesten von der baulichen Dichte her reduziert und die ökologischen Ausgleichsflächen im Wesentlichen mit Gehölzgruppen auf Grundlage von Benjeshecken erweitert.

### **1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Inhalt der Prüfung sind dabei die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind. Die Gemeinde legt fest, in welchem angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (Scoping). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Den Beurteilungsmaßstäben der einzelnen Funktionen und Schutzgüter liegen folgende Fachgesetze und Rechtsnormen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bayerisches Naturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bayerisches Bodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bayerisches Wassergesetz
- Baunutzungsverordnung
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

- Bayerisches Waldgesetz

## 2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt

In der folgenden Tabelle sind die Umweltbelange zusammengestellt mit Angaben zu den in Fachgesetzen festgelegten Zielen des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der 1. Änderung des Bauleitplans berücksichtigt werden sollen.

<b>Umweltbelang Tiere, Pflanzen</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>
<p>Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften, Entwicklung von Biotopen.</p> <p>Die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz sind in den §§ 44 u. 45 BNatSchG geregelt und unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p>	<p>Konflikte zu Biotopschutz und Artenschutz</p> <p>Verlust von Lebensräumen</p>
<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
<p>Prüfung auf Angaben zu Schutzgebieten, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Kontroll-Begehungen durch Biologen und Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen. Grünordnungsplanung mit Bewertung des Bestandes</p> <p>Differenzierte Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden in Verbindung mit der Bayerischen Kompensationsverordnung</p>	<p>Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel wegen der Rodung von Gehölzbeständen im zentralen Bereich. Festlegung von Habitaten für Zauneidechsen. Festsetzung von ökologischen Ausgleichsflächen intern und extern mit Schwerpunkt auf die Lebensräume Gehölzgruppen und extensive, artenreiche Wiesen.</p>

<b>Umweltbelang Boden</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB). Sicherung der Bodenschutzfunktionen und Vermeidung nachteiliger Einwirkungen (Bundesbodenschutzgesetz und Bayerisches Bodenschutzgesetz)</p>	<p>Mögliche Altlasten:            Im Bereich der ehemaligen KK-Schießanlage wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung eine Bodenverunreinigung durch Munition festgestellt, die aber mutmaßlich nicht beseitigt worden ist.            Im Umfeld der eh. Kantine sind möglicherweise infolge unsachgemäßer Abbrucharbeiten kontaminiertes Abbruchmaterial verteilt worden.</p> <p>Zusätzliche Versiegelung</p>
<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
<p>Recherche Altlastenbeseitigung nach der militärischen Nutzung:            Ortung und Analyse möglicher Kontaminationen im Bereich der KK-Schießanlage und im Umfeld der eh. Kantine.</p> <p>Vor anstehenden Abbruchmaßnahmen sind Schadstoffgutachten, Bodenschutzkonzepte und bodenkundliche Begleitungen nötig. Bei Eingriffen in den Boden sind mit den Behörden abgestimmte Massenbilanzierungen vorzunehmen.</p> <p>Die einzelnen Bedingungen in der Schutzzone IIIA der Schutzgebietsverordnung des geplanten Wasserschutzgebietes sind dabei zu beachten.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird der fachgerechte Umgang mit vorhandenen Kontaminationen vor dem Bau von neuen baulichen Anlagen festgesetzt. Es wird eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen, die auf die Altlast hinweist. Vor Nutzungsaufnahme ist die Verunreinigung im Detail zu untersuchen und zu beseitigen. Für den Bereich der eh. Schiessanlage sind bereits Beprobungen vorgenommen worden. Laut Begutachtung Intergeo Ingenieur GmbH ist eine Kontamination mit Gefährdung des Pfades Boden-Wasser dort nicht gegeben. Der Hinweis auf eine mögliche Altlast entfällt dort.</p> <p>Bei anstehenden Abbruchmaßnahmen sind Bauvoranfragen zu erstellen, bei denen Schadstoffgutachten, Bodenschutzkonzepte und bodenkundliche Baubegleitungen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Sicherung Oberboden nach DIN 18915 zur Wiederverwendung. Bei Eingriffen in den Boden sind mit den Behörden abgestimmte Massenbilanzierungen vorzunehmen.</p> <p>Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß.</p>

<b>Umweltbelang Wasser</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>
<p>Sicherung der Qualität des Grundwassers und von Oberflächengewässern</p> <p>Hochwasservermeidung</p> <p>Vermeidung von Verrohrungen bei Gewässern</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des geplanten Wasserschutzgebietes.</p> <p>Erhöhung des Wasserabflusses</p> <p>Der Wiesentalgraben ist im Zuge des Baus der Kaserne im Bereich der Kaserne verrohrt worden.</p>
<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
<p>Die einzelnen Verbote der Schutzgebietsverordnung des Wasserzweckverbandes „Mellrichstädter Gruppe“ innerhalb der Schutzzone IIIA sind bei den Festsetzungen des BP zu beachten.</p> <p>Ermittlung der durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und Nachweis, dass die bestehenden Anlagen für Mischwasser, Niederschlagswasser, Kanalisation ausreichend bemessen sind.</p> <p>Quantitative Beurteilung der Einleitung von Niederschlagswasser mit Prüfung der erforderlichen Drosselung und Rückhaltung.</p> <p>Prüfung Verrohrung: Hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verrohrung.</p> <p>Plausibilitätsprüfung: 90% der Verrohrung des Wiesentalgrabens liegen außerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans. Weder bietet die 1. Änderung des Bebauungsplans einen Anlass für eine Freilegung, noch ist eine mögliche Trasse für einen offenen Graben im Geländetiefpunkt innerhalb des überbauten Gewerbegebietes denkbar.</p>	<p>Entsprechend Entwässerungsplanung für den Kernbereich mit Festsetzungen zur Drosselung und Rückhaltung wird unbelastetes Niederschlagswasser über ein neues Trennsystem dem Wiesentalgraben zugeleitet.</p> <p>Keine Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbehöfen. Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf PKW-Stellplätzen und Fußwegen. Abwasser und Niederschlagswasser von den schon bestehenden Gewerbeflächen und Straßen wird über den bestehenden Mischwasserkanal der Kläranlage Mellrichstadt zugeführt.</p> <p>Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum gezielten Einleiten von Abwasser ins Grundwasser (Versickern) werden ausgeschlossen, ebenso Baumaterialien mit wassergefährdenden Stoffen beim Wegebau. Während der Bauzeit sind auswaschbare Materialien witterungsgeschützt zu lagern.</p>

<b>Umweltbelang Klima</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>
§ 1a Abs. 5 BauGB: Es soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Thermische Belastung
<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
Versiegelungsgrad, Wasserrückhaltung, ausreichende Begrünung	Pflanzung von Bäumen, Nutzung regenerativer Energien

<b>Umweltbelang Menschliche Gesundheit</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>
Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Die TA-Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen. DIN 18005 gibt Orientierungswerte vor.	Belastung durch Lärm  Die 1.Änderung lässt zukünftig den Betrieb während der Nachtzeiten zu.
<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
Erstellung eines Lärmgutachtens (IBAS, Bayreuth) Im Geltungsbereich des verbleibenden B-Planes bestehen schutzbedürftige Nutzungen (Betriebsleiterwohnen). Es ist zu klären, ob Konflikte entstehen.  Dabei sind auch die Vorgaben an den Immissionsorten im bestehenden B-Plangebiet, außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu berücksichtigen.	Festlegungen zur Geräuschkontingentierung auf Basis des Lärmgutachtens: Die Schallemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) der Teilflächen GE(e)1 und GE(e)7 innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind so konzipiert, dass an allen maßgebenden Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die schalltechnischen Zielwerte eingehalten werden.

<b>Umweltbelang Erholung/ Landschaftsbild</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>
Begrüntes Erscheinungsbild im Eingangsbereich und im Vorfeld des Dokumentationszentrums Hainbergkaserne erhalten und Eingrünung nach Osten gewährleisten	Störung des Erscheinungsbildes
<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
Prüfung der Planung auf Erhaltung vorhandener, prägender Grünflächen im Eingangsbereich	Erhaltung von öffentlichkeitswirksamen Grünräumen und Baumreihen. Fernwirksamer Grünzug Ost wird erhalten und erweitert.

<b>Umweltbelang Kultur und Sachgüter</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>
Erhalt von Kulturgütern	Prüfung von Hinweisen zu Bodendenkmälern.
<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
Hinweise im Bayerischen Denkmalatlas	Der jüdische Friedhof liegt südlich der eh. Kaserne und wird nicht beeinträchtigt.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Gehölzgruppen im zentralen Bereich würden weiterhin bestehen bleiben, allerdings würden die als gewerbliche Nutzung festgesetzten Konversions-Flächen, mangels Nachfrage weiterhin wie seit über 10 Jahren brach liegen. Das Kompaniegebäude Nr. 9 in gutem Zustand würde abgebrochen werden.

### **4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das Nutzungskonzept eines konkreten Investors. Es haben sich in 12 Jahren insbesondere für den zentralen Bereich keine anderen Möglichkeiten mit einer geringeren Nutzungsintensität finden lassen.

### **5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Festsetzungen zum Immissionsschutz wird ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Wegen der mutmaßlichen Kontaminationen im Bereich Kantine und KK-Schießanlage sind Ortungen und Analysen vorzunehmen. Erst nach einer Dekontaminierung können die geplanten Nutzungen aufgenommen werden. Für den Bereich der eh. Schiessanlage sind bereits

Schürfgruben ausgehoben und Beprobungen vorgenommen worden. Laut Begutachtung Intergeo Ingenieur GmbH ist eine Kontaminierung mit Gefährdung des Pfades Boden-Wasser nicht gegeben.

Wegen der Lage im geplanten Wasserschutzgebiet ist ein Entwässerungskonzept und vor weiteren Abbrüchen ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, welche die Bestimmungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet einhalten.

Für die Beachtung des Artenschutzes werden die Bedingungen eines ortskundigen Biologen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in die Festsetzungen eingearbeitet.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird bei der Änderung des Bebauungsplanes der Bayerische Leitfaden verwendet, unter Einbezug einer differenzierten Bewertung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung.

## 6. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Ortung und Analyse möglicher Kontaminierungen und Kontrolle ordnungsgemäßer Beseitigung

Wegen der Lage im geplanten Wasserschutzgebiet sind bodenkundliche Baubegleitungen vorgesehen.

## 7. Zusammenfassung

Beim derzeitigen Kenntnisstand werden die angenommene Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und die entsprechenden Maßnahmen der Verminderung und Vermeidung in folgender Tabelle dargestellt.

Schutzgut	Angenommene Erheblichkeit der Auswirkungen	Auswirkung	Verminderung und Vermeidung in der Planung
Mensch/ Gesundheit/ Lärm	Hohe Erheblichkeit	Schutz gesunder Wohnverhältnisse der benachbarten Wohnnutzungen und Wohngebiete	Festsetzungen auf Basis des Lärmschutz-Gutachtens
Tiere, Pflanzen	Hohe Erheblichkeit	Rodung von Gehölzgruppen im zentralen Bereich mit pot. Gefährdung geschützter Arten	Festsetzung von Artenschutz-Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten nach Prüfung durch Biologen.  Anlage von Habitaten zur Förderung gefährdeter Arten wie Fledermäuse, Haselmäuse, Zauneidechsen  Festsetzung ökologischer Ausgleichsflächen mit Gehölzgruppen und extensiven artenreichen Wiesen

Boden	Hohe Erheblichkeit	Einhaltung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet	Ortung und Analyse möglicher Kontaminierungen und Kontrolle ordnungsgemäßer Beseitigung
Wasser	Hohe Erheblichkeit	Einhaltung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet	Entwässerungsplanung bezogen auf die Verordnung zum Wasserschutzgebiet
Landschaftsbild/ Erholung/	Geringe Erheblichkeit		
Klima	Geringe Erheblichkeit		
Kultur und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit		

Maak, September 2024