

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**

**Stadt Mellrichstadt**

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

## **Umweltbericht Vorentwurf**

ZUR FASSUNG DES VORENTWURFS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG vom 15. 5. 2024

(frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3(1) BauGB und der Behörden §4(1) 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 versiegelten 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.

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. Als Ausgleich für den Erhalt des eh. Kompaniegebäudes Nr. 9 wird die Gewerbefläche der eh. Kleinkaliberschießanlage im Nordwesten von der baulichen Dichte reduziert und die ökologischen Ausgleichsflächen mit Gehölzgruppen erweitert.

Die übrigen Ausgleichsflächen am Westrand bleiben bestehen, werden aber nicht mehr als öffentliche Grünfläche dargestellt.

### **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

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

<b>Umweltbelang Boden</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>
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)	Recherche Altlastenbeseitigung nach der militärischen Nutzung: Im zentralen Änderungsbereich befanden sich weder Verdachtsflächen noch kontaminierte Flächen (siehe Lageplan Gutachten R+H). Die Maßnahmen auf der eh. KK-Schießstand wurden in 2014 abgeschlossen.
<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
Mögliche Altlasten Beeinträchtigung der Bodenfunktionen Versiegelung	Sicherung Oberboden nach DIN 18915 zur Wiederverwendung. Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß.

Umweltbelang Wasser	
Ziele und Vorgaben	Detaillierungsgrad der Prüfung
Sicherung der Qualität des Grundwassers und von Oberflächengewässern Hochwasservermeidung	Prüfung auf Wasserschutzgebiet sowie auf Überschwemmungs- oder überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Möglicher relevanter Wirkungsbereich	Verminderung und Vermeidung in der Planung
Konflikt mit geplantes Wasserschutzgebiet, (nicht festgesetzt, aber Planreife)  Erhöhung des Wasserabflusses	Ausschluss wassergefährdender Stoffe und Bedingungen für Bautätigkeiten  Festlegungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Umweltbelang Klima	
Ziele und Vorgaben	Detaillierungsgrad der Prüfung
§ 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.	Versiegelungsgrad, Wasserrückhaltung
Möglicher relevanter Wirkungsbereich	Verminderung und Vermeidung in der Planung
Beeinträchtigung von Frischluftschneisen Thermische Belastung	Nutzung regenerativer Energien  Anstreben von Flachdachbegrünung

Umweltbelang Menschliche Gesundheit	
Ziele und Vorgaben	Detaillierungsgrad der Prüfung
Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Die TA-Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau): gibt Orientierungswerte vor. Luftreinhaltung	Erstellung eines Lärmgutachtens
Möglicher relevanter Wirkungsbereich	Verminderung und Vermeidung in der Planung
Belastung durch Schadstoffe oder Lärm	Festlegungen auf Basis des Lärmgutachtens

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

<b>Umweltbelang Kultur und Sachgüter</b>	
<b>Ziele und Vorgaben</b>	<b>Detaillierungsgrad der Prüfung</b>
Erhalt von Kulturgütern	Prüfung von Hinweisen zu Bodendenkmälern.
<b>Möglicher relevanter Wirkungsbereich</b>	<b>Verminderung und Vermeidung in der Planung</b>
Beeinträchtigung von Boden- oder Baudenkmalern	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.

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)

Notwendigkeit ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

## 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 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 nach Prüfung durch Biologen, Ersatzpflanzungen Festsetzung ökologischer Ausgleichsflächen
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Hohe Versiegelung (GRZ 0,8)	Bodensicherung, Beachtung Versickerungsfähigkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Hohe Versiegelung (GRZ 0,8)	
Landschaftsbild/ Erholung/	Geringe Erheblichkeit		
Klima,	Geringe Erheblichkeit		
Kultur und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit		