

## **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**

**Stadt Mellrichstadt**

- **Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Hainberg-Areal“**

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

## **Umweltbericht**

## **Inhaltsangabe Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1. Verfahren und Rechtsgrundlagen
  - 1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung
  - 4.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.2. Schutzgut Boden und Wasser
  - 4.3. Schutzgut Klima und Luft
  - 4.4. Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung, Kultur und Sachgüter)
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

# 1. Einleitung

## 1.1. 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 zugrunde:

- Bundesnaturschutzgesetz 2010
- Naturschutzgesetz Bayern 2011
- Bundesbodenschutzgesetz 2001
- Bodenschutzgesetz Bayern 1999
- Bundesimmissionsschutzgesetz 2002
- Wasserhaushaltsgesetz 2009
- Wassergesetz Bayern 2010
- Baunutzungsverordnung 1993
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau 1987

## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Kaserne im Bereich der Stadt Mellrichstadt ist Teil der ehemaligen Liegenschaften der 2006 aufgelösten Hainberg-Kaserne in Mellrichstadt. Nachdem diese ehemaligen Liegenschaften seitens des Bundes veräußert worden sind, sollen diese Grundstücke eine geänderte Nutzung erfahren.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das ehemalige Kasernenareal als eingeschränktes Gewerbegebiet zu nutzen und ein Großteil der vorhandenen Gebäude mit Freiflächen zu erhalten. Nicht erhaltenswerte bzw. nachnutzbare Gebäude werden zurückgebaut.

Der vorliegende Bauleitplan regelt unter anderem Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Die bereits stark versiegelten Bereiche (ehemaliger technischer Bereich der früheren Bundeswehrrnutzung) werden mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 versehen. Andere Bereiche, welche gegenwärtig einem mittleren Versiegelungsgrad aufweisen, erhalten eine Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,7.

### Ziele der Grünordnung und des ökologischen Ausgleichs

Das Konzept geht davon aus, dass bei der Gewerbeflächenentwicklung trotz Intensivierung von Teilbereichen der ökologische Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden kann. Dies wird erreicht, in dem ein Großteil der wichtigen Gehölzbestände und auch der städtebaulich wichtigen Grünbereiche, insbesondere die im Süden, erhalten bleiben, in dem weiterhin Flächen insbesondere Richtung Landschaftsschutzgebiet im Osten entsiegelt werden und in dem im Norden und Osten eine Hecke aus Landschaftsgehölzen zur Einbindung gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet gepflanzt wird.

In der Karte 1 „ökologische Bewertung“ wurde der Kasernenbereich in Gebiete mit hoher, mittlerer und geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt.

In der Karte 2 „Bewertung der Eingriffe und des Ausgleichs“ wurden die Eingriffe, d.h. die Einbeziehung bisheriger Grünflächen in die Gewerbequartiere und Rodung von Gehölzgruppen, der Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen durch Entsiegelung bzw. ökologischer Aufwertung bisheriger Grünflächen gegenübergestellt.

## 2. Voraussichtlich zu erwartende Wirkungen auf die Umwelt

Schutzgut / Ziele (Relevanter Wirkungsbereich)	Bestandsanalyse / bisherige Kenntnisse	Angenommene Erheblichkeit der Auswirkungen	Folgerungen/ Erfordernisse
<b>Schutzgebiete</b> <b>Prüfung:</b> Mögliche Überschneidungen oder Beeinträchtigungen	Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön zu einem kleinen Teil im Nordwesten innerhalb des Kasernenareals, ansonsten grenzt es unmittelbar an	Keine Auswirkung, da kein Eingriff im Schutzgebiet  Durch vorhandene Vorbelastung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Umgebung zu erwarten.	Grünordnungsplan mit Festsetzung der Sicherung und Maßnahmen der landschaftlichen Einbindung
<b>Tiere, Pflanzen:</b> Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (Biotopschutz, Artenschutz) <b>Prüfung:</b> Möglicher Lebensraumverlust oder Schädigung	Bereiche mit hoher Bedeutung am westlichen Randbereich sowie Bereiche mit mittlerer Bedeutung (geschlossene Gehölzgruppen aus Landschaftsgehölzen) entsprechend Bestandaufnahme	Mögliche Beeinträchtigung in Teilbereichen	Erhaltung wichtiger Gehölzgruppen und Freiflächen  Grünordnungsplan mit Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung gemäß Leitfaden  Keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung oder Befreiung erforderlich.
<b>Boden:</b> Sicherung der Bodenschutzfunktionen und Vermeidung nachhaltiger Einwirkungen Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden <b>Prüfung:</b> Versiegelung mit Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, mögliche Altlasten)	Vorbelastung durch z.T hohen Versiegelungsgrad  Altlasten durch frühere militärische Nutzung vorhanden. Siehe Gutachten vom 21.02.2012 des Ingenieurbüros R+H Umwelt GmbH	Keine zusätzliche Belastung durch geplante Nutzungsänderung zu erwarten	Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung  Untersuchung auf Altlasten bis Phase IIb „Detailerkundung“ wurden durchgeführt. Das Ergebnis stellte fest, dass sich vier Kontaminationsflächen auf dem Gelände befinden, welche erst nach einer Entsiegelung der darüber liegenden Befestigung entfernt werden müssen. 2 dieser Flächen werden gegenwärtig saniert.
<b>Wasser:</b> Erhalt und Reinhaltung von Oberflächenwasser, Sicherung der Qualität des Grundwassers, Hochwasservermeidung  <b>Prüfung:</b> Mögliche Schadstoffbelastungen, Erhöhung des Wasserabflusses	Vorbelastung durch verrohrten Trockengraben  Vorbelastung durch hohen Versiegelungsgrad	Keine zusätzliche Belastung durch geplante Nutzungsänderung zu erwarten	Sicherung der geregelten Abwasserentsorgung über vorhandenen Mischwasserkanal. Oberflächenwasser auf versiegelten Flächen wird in den Mischwasserkanal gesammelt und in die Kläranlage geleitet. Zum Teil sind Ölabscheider vorhanden.

<p><b>Klima/ Luft</b> Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas</p> <p><b>Prüfung:</b> Mögliche thermische Belastung Mögliche Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten</p>	<p>Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und Versiegelung</p>	<p>Keine Auswirkungen</p>	<p>Kein Fachgutachten erforderlich</p>
<p><b>Mensch/ Erholung/ Landschaftsbild</b></p> <p><b>Prüfung:</b> Einwirkung auf das Landschaftsbild und/oder die Erholungswirksamkeit</p>	<p>Bisher eingezäuntes Gebiet ohne Zugang Landschaftsbild vorbelastet</p>	<p>Mögliche geringe Erheblichkeit beim Landschaftsbild,</p>	<p>Grünordnungsplan mit Maßnahmen der Einbindung in die Landschaft</p>
<p><b>Mensch/Gesundheit/Lärm</b> Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p><b>Prüfung:</b> Belastung durch Verkehrslärm oder andere Emissionen</p>	<p>Benachbarung : Wohngebiet Hainberg in Mellrichstadt</p>	<p>Mögliche erhebliche Beeinträchtigung bei gewerblicher Nutzung</p>	<p>Gesamtes Gebiet wird emissionstechnisch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen mit max. Tagwert bei 60 dB(A)/m<sup>2</sup>. Errichtung einer zusätzlichen Pufferzone im Osten mit reduziertem Tagwert von 55 dB(A)/m<sup>2</sup>. Betriebe mit hohem LKW-Verkehr bzw. mit hohem Maschinenlärm werden hier nicht zugelassen. Zur Nachtzeit werden im gesamten Geltungsbereich lärmverursachende Arbeiten und Tätigkeiten untersagt.</p>
<p><b>Kultur und Sachgüter</b> <b>Prüfung:</b> Verlust oder Beeinträchtigung von Bodendenkmälern oder Baudenkmälern</p>	<p>Jüdischer Friedhof südlich der Kaserne</p>	<p>Keine Auswirkung, da bestehende Gehölzgruppen und private Grünflächen als Trenngrün wirken.</p>	<p>Kein Fachgutachten erforderlich.</p>

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

Ohne das Steuerungsinstrument des Bebauungsplans kann nicht vorhergesagt werden, wie eine Wiedernutzung des Geländes entwickeln würde, ansonsten droht baulicher Verfall.

Die gewerbliche Nutzung bereits vorhandener Gebäude und versiegelter Flächen schon die Ressource Boden andernorts.

### **4. Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung**

#### **4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

In der Artenschutzkartierung ist die Heckenlandschaft nördlich der Kaserne unter der Nummer ASK 55270210 als wichtiger Lebensraum für Dorngrasmücke, Nachtigall, Turteltaube bzw. unter ASK 55270010 als wichtiger Lebensraum für den Neuntöter festgehalten.

Als Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden wird zusätzlich eine Hecke gepflanzt.

Innerhalb des baulich geprägten Bereichs der Kaserne stehen vorwiegend auf den Geländeböschungen geschlossene Gehölzgruppen aus Landschaftsgehölzen. Diese werden erhalten.

Die ökologisch wertvollen Bereiche am Westrand werden erhalten und deren Vorfeld ökologisch aufgewertet, in dem westlich der Ringstraße die durch Gebäudeabbrüche entstehenden Flächen als magere Wiesen, bzw. im nördlichen Bereich als Sukzessionsbereiche aufgewertet werden

#### **4.2 Schutzgut Boden und Wasser**

Ein beträchtlicher Teil der Flächen in der Kaserne sind bereits versiegelt. Es ist keine zusätzliche Belastung durch geplante Nutzungsänderung zu erwarten.

#### **4.3 Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung und wegen der Erhaltung von wichtigen Grünzügen sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

#### **4.4 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Erholung, Kultur und Sachgüter)**

##### **Berücksichtigung Schutzgut Gesundheit**

Durch die Lage zum benachbarten Wohngebiet Hainberg (WA) in Mellrichstadt wird für das gesamte Baugebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Schalleistungspegel, welche unterhalb der üblichen Werte eines Gewerbegebiets liegen werden.

**Berücksichtigung Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

Durch die Lage im Talgrund bedingt ist der Bereich der ehemaligen Kaserne kaum einsehbar. Nach Osten hin wird eine Hecke aus Landschaftsgehölzen gepflanzt.

Im Bebauungsplan/Grünordnungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt. Die Baumbepflanzung entlang HAUPTerschließungsstraße wird erhalten und bis auf den östlichen Abschnitt zusätzlich ergänzt.

**Kultur – und Sachgüter**

Es befindet sich ein jüdischer Friedhof unmittelbar südlich der Kaserne. Bestehende Gehölzgruppen und private Grünflächen in der Benachbarung bleiben bestehen und wirken als Trenngrün, so dass sich hier keine negativen Auswirkungen ergeben.



## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden bei der von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Auftrag gegebenen Untersuchung alternative Möglichkeiten erörtert und anschließend auch durch Marktrecherchen auf Umsetzbarkeit überprüft..

Bei der großer Entfernung vom Zentrum Mellrichstadt ist eine Umnutzung zu Wohnbauland nicht zu empfehlen. Eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich konnte eine Ghettosituation hervorbringen und darüber hinaus bei dem gegebenen Rückgang der Einwohnerzahl als Bedrohung für innerstädtische Liegenschaften betrachtet werden.

Eine Ansiedlung von Einzelhandel wurde sich negativ auf die ohnehin schwache innerstädtische Einzelhandelsentwicklung in Mellrichstadt auswirken. Eine Ausnahme bildet der Fachmarkthandel mit nicht zentralrelevanten Sortimenten, was aber in Betracht der fehlenden Kaufkraft in Mellrichstadt und Umgebung nicht umsetzbar erscheint.

Bei Überlegungen für ein Szenario im Hinblick auf Freizeitnutzungen / Wellness-, Reha- und Hotelbetrieb haben keinen realisierbarem Ansatz ergeben.

Durch die Gestalt der Kaserne (breite Erschließungsstraßen, hoher Versiegelungsgrad, zahlreiche Hallengebäude) und entsprechend der Ergebnisse der vorliegenden Bestandsaufnahme entspricht die Zuordnung der Funktionsbereiche gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) derzeit am ehesten den Gebietstypen eines Misch- und eines Gewerbegebiets.

Der Bereich der Hainbergkaserne erscheint für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen am meisten geeignet. Im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet „Hainberg“ ist davon auszugehen, dass hierbei im wesentlichen die Ansiedlung schalltechnisch nicht störender Gewerbebetriebe („eingeschränktes Gewerbegebiet“) angestrebt werden sollte. Ein weiterer entscheidender Vorteil liegt darin, dass ein großer Bereich der Flächen bereits erschlossen und mit „Gewerbebauten“ versehen ist.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.

Für die Beurteilung der Altlasten wurden Untersuchungen bis zur Phase IIb „Detailerkundung“ durch das Ingenieurbüro R+H Umwelt GmbH beauftragt und durchgeführt.

Für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung wurden die Erhebungen und Bewertungen des Grünordnungsplans und die Angaben der Fachbehörden verwendet.

Als angenommener Detaillierungsgrad für den Umweltbericht wird ansonsten grundsätzlich eine einfache und plausible Gegenüberstellung hinsichtlich der Schutzgüter vorgesehen. Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden, wobei eine

quartiersbezogene, differenzierte Aufstellung und Gegenüberstellung der bisher schon versiegelten Flächen, der zu entsiegelnden Flächen, der rodenden und der zu erhaltenden Gehölzgruppen und Bäumen erfolgt.

## 7. Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Seitens des Landratsamts Rhön-Grabfeld wird ein freiwilliges Monitoring zur Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

## 8. Zusammenfassung

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und die entsprechenden wichtigsten Maßnahmen der Verminderung und Vermeidung sind in folgender Tabelle dargestellt.

Schutzgut	Angenommene Erheblichkeit der Auswirkungen	Auswirkung	Verminderung und Vermeidung in der Planung
Tiere, Pflanzen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Verlust von Lebensräumen in Teilbereichen	Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches wird vorgesehen
Boden	Geringe Erheblichkeit durch Vorbelastung		2 Kontaminationsflächen unter Versiegelung vorhanden. Sanierungsbedarf erst bei Entsiegelung notwendig.
Wasser	Geringe Erheblichkeit durch Vorbelastung		
Landschaftsbild / Erholung	Geringe Erheblichkeit durch Vorbelastung		
Klima, Luft	Geringe Erheblichkeit durch Vorbelastung		
Mensch/ Gesundheit/ Lärm	<b>Mittlere Erheblichkeit</b>	Lärmimmission in benachbartem Wohngebiet	Festsetzung von Schalleistungspegel unterhalb der üblichen Werte eines Gewerbegebiets.
Kultur und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit		

Bearbeitung des Umweltberichts  
 Bayerische Landessiedlung GmbH  
 G. Maak, Dipl. Ing. – Landschaftsarchitekt  
 B. Lotze, Dipl. Ing. (FH) Architektur

April 2012